



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 66, de 30 de abril de 2015
Referencia: BOIB-i-2015-90406

TEXTO CONSOLIDADO Última modificación: 22 de abril de 2023

Norma derogada, con efectos de 23 de abril de 2023, por la disposición derogatoria del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca (BOIB 22/04/2023).

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 2/2014, DE 25 DE MARZO, DE ORDENACIÓN Y USO DEL SUELO, PARA LA ISLA DE MALLORCA

Preámbulo

La disposición final segunda de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, determina que los consejos insulares deben desarrollarla, total o parcialmente, y establece también que deben dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para cumplir las remisiones que hace a normas de este carácter. Asimismo, la habilitación reglamentaria de los consejos insulares, a partir del reconocimiento de la competencia en materia urbanística que les asigna la Ley mencionada, se encuentra igualmente en el apartado 2 de su artículo 15.

Como pone expresamente de relieve la exposición de motivos de la Ley, entre los elementos adicionales que explican el alcance final de su objeto se encuentra el de la estructura competencial derivada de la organización territorial de la comunidad autónoma. Con esta estructura, los consejos insulares son las instituciones de gobierno de cada una de las islas, a la vez que instituciones de la comunidad autónoma, y disponen de autonomía en la gestión de sus intereses de acuerdo con la Constitución, el Estatuto y las leyes del Parlamento en el ámbito territorial respectivo. Concretamente, en cuanto al ámbito urbanístico y de acuerdo con el artículo 70 del Estatuto de autonomía de las Illes Balears, los consejos insulares tienen atribuidas, como competencias propias, las materias de urbanismo, habitabilidad y ordenación del territorio, con inclusión del litoral, además de la potestad reglamentaria.

La norma legal habilitante reconoce así esta realidad institucional, y señala que implica la importancia de no agotar el marco normativo con la ley y dejar un margen de regulación a los consejos insulares por medio de los reglamentos de desarrollo, añadiendo que por este motivo se ha optado por una ley poco reglamentista y que permita un despliegue normativo diferenciado en cada isla, si bien dentro de un marco que tiene que garantizar un tratamiento

unitario en los aspectos sujetos a reserva de ley y, de manera muy especial, en lo referente a la esfera de derechos y deberes de las personas particulares.

Con dicho objeto, este Reglamento de la Ley de ordenación y uso del suelo de la isla de Mallorca se estructura de manera muy similar a la de la propia Ley, respetando asimismo los ámbitos de potestad reglamentaria normativa del Gobierno de las Illes Balears, en las materias que, en atención a su carácter suprainular inherente y en los términos que indica el apartado 4 del artículo 15 de la Ley, se han especificado de manera expresa en sus preceptos, así como en el apartado 2 de su disposición final segunda.

Para evitar una reiteración innecesaria de disposiciones con el mismo contenido, el Reglamento desarrolla los preceptos de la Ley que lo requieren, teniendo en cuenta que en algunos casos este despliegue resulta innecesario en atención al grado de detalle con que la Ley de ordenación y uso del suelo regula determinadas materias.

No obstante, para facilitar la tarea de los aplicadores, en otros casos se ha optado por incorporar, junto con el desarrollo normativo reglamentario, el texto de los preceptos legales concordantes, con las adaptaciones oportunas de sistemática y de contenido, singularmente con relación a algunas de las materias de mayor complejidad.

El título preliminar, siguiendo la estructura de la Ley, se centra en el desarrollo de tres aspectos.

Por un lado, el de los principios generales que rigen la acción pública urbanística, con especial referencia al principio de desarrollo urbanístico sostenible, configurado ya en la Ley como clave de bóveda de la actuación de los poderes públicos sobre el territorio. Este título preliminar desarrolla también algunos de los principios básicos establecidos legalmente en materia de planeamiento y de participación ciudadana.

En el desarrollo de la regulación legal sobre competencias y principios de relación de las administraciones urbanísticas, se prevén distintas disposiciones relativas al régimen de organización del Consejo Insular de Mallorca, se define la posibilidad de actuación municipal en régimen de gerencia y se presta una atención especial a la caracterización de las administraciones y de los entes de ellas dependientes que pueden ejercer las funciones propias de la administración actuante.

Con relación a la regulación de los derechos de información y participación de los ciudadanos y de las ciudadanas en la actividad administrativa urbanística, se desarrollan cuestiones tan significativas como los efectos de los certificados de aprovechamiento urbanístico, la participación ciudadana y la información pública de los instrumentos urbanísticos, así como el régimen de publicidad de los convenios.

La regulación de los criterios de clasificación en las diferentes categorías de suelo urbano y urbanizable es bastante detallada en la Ley de ordenación y uso del suelo, como no podía ser de otro modo en atención a la naturaleza de esta materia. Lo anterior no impide que en el título primero se afronte el desarrollo reglamentario de algunos aspectos importantes relativos al régimen jurídico del suelo, necesarios para la aplicación correcta de la Ley y que no han sido regulados con grado de detalle suficiente. Así sucede con el régimen urbanístico del subsuelo o el de los sistemas urbanísticos, elementos a los que si bien se hace referencia constante en la Ley, no disponen de una regulación conceptual y estructurante.

Se efectúa igualmente en este título una sistematización de los derechos y los deberes de las personas propietarias en las categorías de suelo urbano y urbanizable, del todo conveniente en atención a la importancia de la materia. Así, a pesar de reproducir y complementar los preceptos legales introduciendo los desarrollos necesarios, se cumple el deber de regulación reglamentaria insular de determinados aspectos a los que la Ley realiza una específica remisión. Igualmente, a partir de distintos preceptos contenidos en el mismo título de la Ley y en materia de planeamiento, se sistematiza el régimen de derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano con la condición de asentamiento en el medio rural.

El título segundo está dedicado al desarrollo de las determinaciones, el contenido y la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, con el objeto de completar y sistematizar las previsiones contenidas en la Ley.

En este sentido, en el expresado título se efectúan las precisiones necesarias al que se constituye como el instrumento central del sistema del planeamiento urbanístico, el plan general municipal, con el desarrollo de las determinaciones legales en cuanto a la necesaria

integración documental de esta figura, y asimismo en los aspectos sustantivos que demanda la regulación legal, como son, entre otros, la determinación de las reservas de vivienda pública protegida a partir de la memoria social, que se integra en la memoria general del plan. Con relación al concepto de aprovechamiento urbanístico, elemento al que se efectúa una remisión reiterada en la norma legal en materia de planeamiento y de gestión, sin que el Reglamento cree propiamente la figura, sí que ofrece, dentro del conjunto de la regulación de las determinaciones del plan general, la definición que se desprende de los preceptos de la Ley y establece las reglas necesarias de ponderación, a efectos de facilitar su aplicación en los instrumentos de planeamiento y en los procesos subsiguientes de su gestión y ejecución.

Igualmente, se procede a la regulación de detalle de los dos instrumentos básicos de desarrollo o de complemento del plan general, los planes parciales y los planes especiales, desarrollando, en cuanto al planeamiento especial, el contenido de sus diferentes modalidades tradicionales que recoge la Ley y con la regulación del plan especial de reforma como figura de planeamiento idónea para potenciar las actuaciones de rehabilitación.

La misma tarea se lleva a cabo en cuanto al último de los instrumentos de planeamiento de desarrollo previstos en la Ley, los estudios de detalle, para concretar su inserción y su función en el sistema de planeamiento, así como para la figura del catálogo de protección y su integración básica en el contenido del plan general, independientemente de su posible función de instrumento de naturaleza complementaria o asociado a otros planes de desarrollo. Finalmente, tanto con referencia al plan general como a los otros instrumentos de planeamiento, se detalla, de acuerdo con la Ley, su componente de programación del desarrollo y ejecución.

Con referencia al proceso de formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, estableciendo una sistemática coherente con las previsiones legales establecidas a tal efecto, se desarrollan, entre otros aspectos, las medidas cautelares de suspensión de la tramitación de instrumentos urbanísticos de desarrollo y de otorgamiento de licencias o de presentación de comunicaciones; se establecen mecanismos de incentivo a la participación ciudadana en los procedimientos de formación de los planes, así como las condiciones específicas de la formulación de las distintas figuras, y la regulación de detalle de las fases de aprobación con respeto escrupuloso al sistema de atribuciones de competencia municipal e insular determinadas legalmente.

También se delimitan oportunamente las fases de redacción y tramitación, se efectúan las precisiones entre los conceptos de revisión y modificación de planes, con previsión de especialidades en función de su objeto; su régimen de publicidad, precisando, en garantía del principio de participación ciudadana, los casos en que la introducción de cambios durante la tramitación requiere un nuevo trámite de información pública; la ejecutividad de los planes, sus efectos y el régimen de uso provisional del suelo, ocupándose finalmente de otros aspectos como es el complemento de las determinaciones de la Ley en cuanto a los efectos del nuevo planeamiento sobre las construcciones y usos existentes, así como las determinaciones que corresponde adoptar al nuevo planeamiento con dicho objeto.

El título tercero se refiere a la gestión urbanística, materia en que, tradicionalmente, ha sido más significativa la tarea de desarrollo reglamentario de los distintos textos legales en materia urbanística, sin duda debido a su gran complejidad técnica. Así, se puede constatar especialmente en materia de reparcelación, partiendo de la tradición reglamentaria, en la que constituye un hito decisivo el Reglamento de gestión urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, debidamente articulada con la legislación aplicable en materia hipotecaria, sin perjuicio del desarrollo necesario de los nuevos instrumentos que configura la Ley.

Se pueden destacar, en este sentido, previsiones como la regulación detallada de los supuestos en que procede el cambio de modalidad dentro del sistema de reparcelación, así como el desarrollo de las modalidades de reparcelación voluntaria y de reparcelación económica. En la regulación de la reparcelación, que de acuerdo con la Ley aparece configurada como el eje central alrededor del cual se estructuran las diversas modalidades de ejecución, con excepción del sistema de expropiación, se pueden destacar, entre otros aspectos, la concreción de los derechos de las personas propietarias, que necesariamente debe tener en cuenta las previsiones de la legislación aplicable sobre valoraciones. Se establecen también las diferentes formas en que se puede producir la participación de las

personas propietarias en las diversas modalidades, y se regula cómo dichas personas pueden comprometer su participación en la ejecución, así como la aplicabilidad de la expropiación para los casos de falta de participación. Se regula también, de forma específica, la cesión de fincas en pago de los gastos de urbanización.

En el desarrollo de las diversas modalidades del sistema de reparcelación, se debe hacer mención en la modalidad de compensación a la mayor agilidad de los procesos de ejecución urbanística impulsados por las personas propietarias, sin que esta mayor eficiencia vaya en detrimento de las garantías del resto de personas propietarias del ámbito. La concesión de la gestión urbanística integrada aparece, igualmente, como un instrumento adecuado para mejorar la eficacia de los procesos de gestión urbanística en los casos en que ésta se lleve a cabo por la iniciativa pública, a través de la modalidad de cooperación.

Por otro lado, el Reglamento contiene una regulación detallada de las entidades urbanísticas colaboradoras, adaptada a las disposiciones legales sobre gestión urbanística, y en la que se introducen las previsiones adecuadas para agilizar su proceso de constitución e inscripción en el registro correspondiente.

Finalmente, en del título tercero se desarrolla la modalidad de gestión por expropiación, que prevé la posibilidad, con las oportunas garantías de publicidad y concurrencia, de la gestión de la expropiación por parte de personas concesionarias. También se contiene en este título la regulación de desarrollo de los supuestos de ocupación directa y de la situación jurídica de las personas titulares de derechos afectados por estos procedimientos.

Como instrumentos de intervención en el mercado de suelo, el título cuarto, con las determinaciones correspondientes de la Ley, configura los patrimonios públicos de suelo, el derecho de superficie y los derechos de tanteo y retracto, siguiendo con este fin el régimen de regulación material establecido en la Ley y desarrollando los aspectos concretos a los que remite a la concreción reglamentaria, o bien efectuando esta concreción estrictamente cuando resulta necesaria para completar determinados aspectos de procedimiento de alguno de los mencionados instrumentos de intervención.

El título quinto, dedicado al ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo, y siguiendo la sistemática de la Ley, regula en el capítulo primero el desarrollo del régimen de los plazos de urbanización y edificación, cumpliéndose así con el desarrollo reglamentario del registro municipal de solares sin edificar. El capítulo segundo, con la rúbrica de conservación de obras y construcciones, regula, en primer lugar, la conservación de las obras de urbanización, y sistematiza los procedimientos relativos a su recepción; los deberes legales de conservación y rehabilitación del suelo y de las construcciones, así como las órdenes de ejecución que la administración municipal puede dictar para su cumplimiento. En este contexto se regula también la situación de estado ruinoso de los inmuebles que amenacen ruina en alguna de sus variantes: técnica, económica o urbanística, respecto de los cuales se debe declarar dicho estado antes de dictar la orden oportuna en la resolución que ponga fin al procedimiento. Por otro lado, se regulan los supuestos de ruina física inminente de un inmueble con peligro para la seguridad de las personas y los bienes.

Dentro del título sexto se desarrollan los supuestos de expropiación por razón de urbanismo, detallándose los trámites del procedimiento de expropiación por tasación conjunta, como también del general, y se confiere así a estas figuras una regulación completa en cuanto a las cuestiones procedimentales.

El título séptimo se distribuye en cinco capítulos y se destina a regular los instrumentos de intervención preventiva de los actos de edificación y uso del suelo y el régimen de las parcelaciones urbanísticas. En este caso no se desarrollan otros aspectos que la Ley prevé en el mismo título, como son los capítulos relativos a la inspección urbanística y de la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, puesto que para lograr y ofrecer una mayor sistemática por parte de los operadores se han desarrollado en un título aparte del Reglamento. El capítulo primero de este título séptimo contiene un único artículo de carácter general, seguido del capítulo segundo, que se estructura en varias secciones y al efecto de regular las licencias urbanísticas, y se dedica a los aspectos generales que requieren el desarrollo reglamentario y a las características particulares derivadas de los actos autorizables de que se trate.

Entre estas particularidades destacan las que afectan a las licencias para la ejecución de obras, en relación con las cuales se concretan los supuestos que requieren proyecto de ejecución y el contenido de este proyecto que, en el supuesto de que sea exigible de

conformidad con la legislación sobre ordenación de la edificación, también se deberá elaborar de acuerdo con la misma. Se regula igualmente, de una manera precisa, la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación, para garantizar su compatibilidad, como excepción a la condición de solar requerida a los terrenos que se pretenden edificar, y se complementan las determinaciones legales con aspectos no regulados en la norma superior pero que requieren su previsión, como la concreción de las condiciones de transmisión de las licencias.

El capítulo tercero regula el régimen de comunicación previa de determinados actos no sujetos a licencia, dentro de los márgenes de configuración que posibilita la Ley al desarrollo reglamentario, y establece una regulación homogénea de esta figura para todos los municipios de la isla de Mallorca. Siguiendo la definición legal, la comunicación previa es una manifestación de voluntad de la persona interesada ante la administración, que le permite la ejecución posterior del acto sujeto a este régimen que, en el caso de ejecución de obras, requiere la determinación de un plazo cierto para llevarlas a cabo. En este sentido, la comunicación previa no es propiamente un instrumento de intervención administrativa preventiva; no obstante, se opta por regularla a continuación de las licencias urbanísticas, puesto que de acuerdo con la configuración legal, es un régimen sustitutivo del otro en supuestos determinados. En todo caso, el Reglamento efectúa el complemento necesario de regulación de esta figura, y garantiza que la comunicación previa no limita las potestades de la administración urbanística ante los actos ilegales que se pretendan amparar en la comunicación mencionada.

El capítulo cuarto se dedica a las disposiciones comunes a licencias y actuaciones sujetas a comunicación y, en último término, y en cuanto a la parcelación, el capítulo quinto precisa el concepto dentro de los márgenes legales y regula de forma detallada su régimen. No obstante, el Reglamento regula situaciones particulares de terrenos en diferentes supuestos, por su afectación a sistemas urbanísticos o a una actuación urbanística, o porque sólo tienen en parte la condición de solar; supuestos en que se permite su parcelación en función del interés público prevalente de la ejecución del planeamiento, a pesar de que alguno de los lotes resultantes no alcance la superficie mínima exigida. Asimismo, y con relación a la fiscalización previa que la administración municipal competente debe llevar a cabo de todo acto de parcelación, se clarifican las diversas situaciones.

El título octavo del Reglamento recoge las medidas y los procedimientos de protección de la legalidad urbanística, y unifica, para mayor claridad y coherencia, los preceptos contenidos en los títulos séptimo y octavo de la Ley. Los tres primeros capítulos, dedicados a la inspección urbanística, las infracciones urbanísticas y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, respectivamente, regulan estas cuestiones en los mismos términos del texto legal. El capítulo cuarto aborda el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, no muy precisado en la Ley, y que se concreta aquí con más detalle, procurando dar respuesta a las múltiples incidencias que pueden surgir a lo largo de su tramitación, que a menudo puede ser muy compleja. El capítulo quinto, por su parte, normativiza, por primera vez en el derecho comparado, las actuaciones necesarias para materializar las órdenes de restitución no acatadas voluntariamente por las personas infractoras, y define, más que un procedimiento, una serie de reglas que son expresión de las soluciones aportadas por la jurisprudencia u otras normativas respecto a los distintos aspectos implicados en la ejecución subsidiaria de la demolición de las obras y la restitución de los terrenos afectados por la infracción cometida. Finalmente, el capítulo sexto trata las sanciones por infracción urbanística en todo lo que no está sujeto a la reserva material de ley existente en este ámbito.

Cierra la regulación del Reglamento una serie de disposiciones adicionales, transitorias y finales no incluidas formalmente en ninguno de los títulos con que se estructura, para complementar algunas disposiciones de la misma naturaleza de la Ley que así lo requieren, como es el caso de la regulación del contenido material del informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, o para perfilar los requisitos objetivos de la exención de la implantación de la red de saneamiento. Otras disposiciones adicionales derivan de la necesidad de modificar, en concordancia con las determinaciones del articulado, algunas previsiones de la reglamentación en materia de expedición de cédulas de habitabilidad. Se perfilan igualmente, y en el grado de detalle propio de una disposición reglamentaria, las situaciones de transitoriedad que así lo han requerido, y en las disposiciones finales se

efectúan las declaraciones oportunas de inaplicabilidad de la normativa de rango reglamentario que queda reemplazada, evidentemente referidas estrictamente al ámbito territorial de la isla de Mallorca.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y principios generales, competencias y convenios

CAPÍTULO I

Objeto, principios generales y finalidades específicas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación del Reglamento.*

Este Reglamento tiene por objeto, en el ámbito de la isla de Mallorca, desarrollar la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, en adelante, LOUS.

Artículo 2. *Principios generales de la actividad urbanística.*

1. Los principios que informan y presiden la actividad urbanística y el régimen urbanístico de la propiedad del suelo son los establecidos en la LOUS, en materia de calidad de vida de los ciudadanos y de las ciudadanas, desarrollo sostenible, de planeamiento, de ejecución, dirección y control del planeamiento, de intervención en el mercado de suelo y de control del uso del suelo y de la edificación, protección de la legalidad urbanística y de la sanción de las infracciones.

2. La competencia y las atribuciones sobre la actividad urbanística del Consejo Insular y del resto de entidades territoriales de la isla de Mallorca integran todas las facultades que sean necesarias para hacer efectivas sus finalidades y principios reguladores, y se deben ejercer en los términos de la LOUS y del resto de la legislación aplicable por razón de la materia.

Sección 2.ª Objetivos estructurantes y específicos de las políticas públicas de actividad urbanística y desarrollo sostenible

Artículo 3. *Finalidades y atribuciones de la actividad urbanística.*

Las políticas públicas relativas a la regulación, la ordenación, la ocupación, la transformación y el uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según los principios y los objetivos estructurantes de desarrollo sostenible y de mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y de las ciudadanas de la isla de Mallorca, de acuerdo con lo que determina la LOUS y este Reglamento y sin perjuicio de los objetivos específicos que les atribuyan las leyes.

Artículo 4. *Desarrollo urbanístico sostenible.*

Las políticas públicas de la actividad urbanística a que se refiere el artículo 3, de acuerdo con el principio de desarrollo sostenible, deben propiciar el uso racional de los recursos naturales y armonizar los requerimientos de la economía, la ocupación, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, para contribuir al logro de los objetivos que en particular se señalan en la LOUS y en este Reglamento.

Artículo 5. *Entorno urbano e intervención en áreas urbanas.*

1. Para materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, las políticas públicas de la actividad urbanística deben racionalizar las previsiones de la capacidad de población, y priorizar la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, y la

compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano.

2. Las políticas públicas en áreas urbanas, especialmente en núcleos históricos o degradados, tienen como objetivo su revitalización, la regeneración de la morfología urbana tradicional o el logro de una mejor integración urbanística o social en el conjunto del municipio, respetando, si procede, la trama y el conjunto de edificios que dispongan de valor patrimonial o cultural.

3. Para conseguir los objetivos anteriores las políticas públicas deben adoptar medidas tendentes a la potenciación de la edificación en solares vacantes ubicados en núcleos históricos o zonas degradadas, por lo cual los ayuntamientos, si procede, deberán dictar las correspondientes órdenes individualizadas de ejecución de la edificación, en los términos establecidos en la LOUS y en este Reglamento.

Asimismo, se deben adoptar las medidas adecuadas de generación de espacios libres, rehabilitación y construcción de edificios con destino a equipamientos públicos o a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y procurar, en todo caso, incrementar las dotaciones públicas en las zonas urbanas infradotadas.

4. Las políticas públicas de desarrollo de los núcleos poblacionales deben tener en cuenta, en todo caso, la perspectiva de género, en los términos establecidos en la LOUS y en este Reglamento. A tal efecto, de acuerdo con la legislación sectorial en materia de igualdad de oportunidades, se deberá incluir sistemáticamente la variable de sexo en las estadísticas, las encuestas y la recogida de datos que se lleven a cabo.

Artículo 6. *Protección de espacios relevantes y del medio rural.*

En los términos establecidos en los instrumentos de ordenación territorial, el planeamiento urbanístico debe evitar la creación de nuevos núcleos aislados de población, y preservar del proceso de desarrollo urbanístico los espacios más valiosos que determine la estrategia adoptada y las zonas de riesgo. El planeamiento deberá conferir una protección, adecuada a su carácter, del medio y del suelo rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o no idóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

Artículo 7. *Accesibilidad, movilidad urbana y transporte público.*

1. Las políticas públicas de actividad urbanística deben atender y hacer efectivo el principio de accesibilidad universal y fomentar la implantación de sistemas de transporte colectivo y la movilidad sostenible en general.

2. Al efecto previsto en el apartado anterior, las administraciones públicas con competencias urbanísticas de la isla de Mallorca:

a) Deben procurar un diseño de los espacios y los edificios de uso público que garantice su utilización efectiva por parte de los ciudadanos y ciudadanas y su accesibilidad, especialmente mediante la eliminación de barreras arquitectónicas.

b) Los instrumentos de ordenación urbanística deben establecer las condiciones que han de reunir los espacios públicos de forma que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, su accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno.

c) Los proyectos de urbanización o, si corresponde, el planeamiento urbanístico que los incorpore en los términos previstos en la LOUS y en este Reglamento, deben definir los detalles técnicos para garantizar la accesibilidad a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, tanto en lo referente a la obra de urbanización como a las instalaciones que se deban ejecutar.

3. Se debe asegurar una movilidad en coste y tiempo razonable, en base a un equilibrio adecuado entre todos los sistemas de transporte, que, en todo caso, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos de peatones y los no motorizados.

4. Los equipamientos y las dotaciones públicas más significativos deben estar conectados entre sí mediante una red de recorridos de peatones o no motorizados prevista en el planeamiento urbanístico, cuyo diseño concreto debe evitar los peligros que pueda generar el tráfico rodado. No obstante, cuando la intensidad del tráfico sea escasa y así se

acredite en la memoria del instrumento de planeamiento, o bien la movilidad y el transporte queden garantizados por la existencia efectiva de servicios públicos, se puede eximir de la obligación de prever recorridos de peatones o no motorizados a que se refiere este apartado.

Artículo 8. *Utilización racional del suelo y suficiencia de recursos hídricos.*

1. Las políticas públicas de la actividad urbanística y, en particular, las relativas a la planificación, deberán vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, teniendo en cuenta la capacidad de crecimiento insular limitada y la escasez de recursos hídricos. A tal efecto, los instrumentos de ordenación urbanística, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y los instrumentos de planificación hidrológica, deberán establecer los criterios que se señalan en los apartados siguientes de este artículo.

2. Los planes generales deben establecer de forma expresa un índice máximo de ocupación del suelo adecuado a los umbrales de consumo de recursos y emisión de contaminantes, en el marco de la normativa o planificación sectorial que afecten el término municipal respectivo. A tal efecto, el plan general debe establecer en la memoria justificativa el porcentaje de suelo efectivamente ocupado y el susceptible de ocupación en ejecución del planeamiento vigente, así como la intensidad de los usos previstos.

3. Con el objeto de conseguir la preservación de la calidad de los recursos hídricos, el planeamiento urbanístico, en los términos establecidos por la legislación y planificación sectorial, deberá:

a) Identificar y caracterizar las masas de aguas superficiales y subterráneas, naturales, artificiales y mineromedicinales.

b) Prevenir la contaminación de las masas de agua mediante la delimitación de zonas y perímetros de protección.

c) Proteger las masas de agua destinadas a consumo humano con la previsión, de acuerdo con la planificación hidrológica, de las medidas de prevención de su deterioro, de mejora o de restauración.

d) Establecer los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas a consumo humano que disponga la planificación hidrológica.

4. Al efecto establecido en el apartado anterior en la elaboración de un nuevo plan general o en su revisión, se deberá acompañar un estudio de los recursos hídricos que contendrá los puntos siguientes:

a) El origen del agua con que se atiende la demanda existente y la nueva demanda generada.

b) La calidad del agua destinada a los diferentes usos, incluida la del agua depurada destinada a los usos primarios, industriales y terciarios.

c) La identificación de los riesgos de contaminación del agua, si existen, así como las actividades o la intensidad de éstas que no se deberán efectuar en determinadas zonas por la presencia de un alto riesgo de contaminación.

5. Sin perjuicio de los informes que determina la legislación aplicable con relación a las actuaciones de urbanización, la implantación de nuevos usos residenciales, turísticos, industriales, terciarios u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requiere la previa obtención de un informe favorable del organismo competente en materia de recursos hídricos.

Artículo 9. *Prevención de riesgos y peligros.*

Las políticas públicas en materia urbanística deberán llevar a cabo una adecuada prevención de los riesgos y de los peligros para la seguridad y la salud públicas, y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable y de acuerdo con la LOUS y este Reglamento.

Artículo 10. *Planificación urbanística y prevención de riesgos.*

El planeamiento urbanístico deberá establecer medidas de prevención de riesgos y de reducción del impacto de catástrofes y eventuales calamidades, y estará obligado a respetar

la normativa de emergencias. Deberá tener en cuenta las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y en los planes sectoriales o especiales de protección civil que apruebe el Gobierno de las Illes Balears y, por ello, los instrumentos de ordenación urbanística, antes de su aprobación definitiva, se deberán someter a informe preceptivo de la Comisión de Emergencias y Protección de las Illes Balears sobre los aspectos de protección civil relacionados con las situaciones de grave riesgo colectivo que puedan provocar el modelo territorial que se ha adoptado.

Artículo 11. *Medidas del planeamiento urbanístico contra la erosión y de prevención del riesgo de inundación.*

1. De acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y la normativa y la planificación sectorial, el planeamiento urbanístico deberá identificar en la memoria informativa y en los planos de información las zonas de su ámbito de ordenación sobre las cuales existe riesgo de erosión, y debe indicar las causas que han dado lugar a la presencia de este riesgo territorial. Asimismo, el documento deberá establecer, en la medida que sea posible, actuaciones que minimicen o permitan la inversión de este proceso.

2. El planeamiento urbanístico deberá orientar los futuros desarrollos en zonas no inundables, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y los planes sectoriales autonómicos.

Artículo 12. *Planeamiento urbanístico y riesgos de accidentes graves por intervención de sustancias peligrosas.*

En caso de existencia sobre el territorio de una actividad, construcción o instalación legalmente implantada sobre la cual se realiza una actividad que, de acuerdo con la normativa aplicable, esté comprendida entre las que comportan un riesgo de accidentes graves en que intervengan sustancias peligrosas, se deberá establecer el régimen urbanístico que determine el organismo sectorial competente en materia de dichos riesgos, en la formulación o revisión del planeamiento o bien en cualquier alteración que afecte su ámbito.

Artículo 13. *Conservación de la naturaleza y protección cultural y paisajística.*

Las políticas públicas en materia de actividad urbanística que desarrollen las administraciones con competencia en el ámbito territorial de la isla de Mallorca, deberán contribuir a dotar de eficacia las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje, y en particular las que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 14. *Protección de las masas arbustivas.*

1. El planeamiento urbanístico debe incluir, tanto en la memoria informativa y en los planos de información, como en el estudio de impacto ambiental o de evaluación ambiental estratégica, un análisis de las masas arbóreas, arbustivas o las formaciones vegetales existentes en el territorio.

2. La memoria justificativa deberá indicar, motivadamente, entre las masas o formaciones vegetales que pueden verse afectadas por actuaciones urbanísticas contenidas en el plan, programa o proyecto, cuáles tienen o no interés. En todo caso, el planeamiento deberá ajustarse a lo que dispone la legislación forestal y sobre árboles singulares.

Artículo 15. *Paisaje y patrimonio cultural.*

1. Toda actuación urbanística que se desarrolle sobre el territorio deberá considerar sus efectos en el paisaje. El planeamiento urbanístico deberá establecer una estructura urbana oportuna para la integración paisajística de los núcleos de población en relación con el medio físico que los rodea, una definición cualificada de las características de los límites urbanos, su silueta y los puntos de conexión a las infraestructuras de comunicación supramunicipales.

2. En los términos que dispone la legislación sectorial y la LOUS, el planeamiento urbanístico deberá asegurar la protección del patrimonio cultural, esté o no declarado

expresamente, mediante la conservación, la recuperación y la mejora de los inmuebles que lo integran, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y las tipologías arquitectónicas singulares, de los paisajes de valor cultural e histórico y de las formas tradicionales de ocupación humana del suelo.

3. Las administraciones con competencias urbanísticas deberán favorecer la conservación, la restauración y la reutilización de los inmuebles y los espacios de los centros históricos y del patrimonio histórico y cultural como estrategia fundamental en la rehabilitación de estos elementos y el mantenimiento de la estructura urbana. El planeamiento urbanístico, así como las administraciones, deberán considerar la disponibilidad de edificios de interés para la localización de servicios y equipamientos públicos y privados, y la definición de estrategias de rehabilitación.

Artículo 16. *Desarrollo sostenible y otros principios de la actividad urbanística.*

Las políticas públicas, de acuerdo con la LOUS, para implementar el principio de desarrollo urbanístico sostenible, deberán dirigirse igualmente al logro de los objetivos siguientes:

a) La asunción y la concreción de los objetivos y los principios establecidos en la Carta Europea de Ordenación del Territorio.

b) El uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia; la introducción de energías renovables; y también la prevención y la minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

c) La efectiva subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, sea cual sea su titularidad, al interés general que define la LOUS y, por derivación, la planificación urbanística.

d) La delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo, y los usos y las formas de aprovechamiento, de acuerdo con su función social y de utilidad pública.

e) El impedimento de actuaciones que comporten la especulación del suelo, y la garantía de la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, una previsión de dotaciones y equipamientos urbanos adecuada y el acceso a una vivienda digna.

f) El reconocimiento y la garantía de una distribución justa de los beneficios y de las cargas que derivan del planeamiento urbanístico entre las personas que intervengan en la actividad de transformación y edificación del suelo, en proporción a sus aportaciones.

g) La garantía y la efectividad de una participación adecuada de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los organismos públicos, y, si procede, de las personas particulares, en los términos que establece la LOUS y la legislación estatal aplicable.

Sección 3.ª Disposiciones sobre la actividad de ordenación urbanística

Artículo 17. *Función pública de la actividad de ordenación, motivación y relación con la ordenación territorial.*

1. La actividad de ordenación mediante los instrumentos de planificación urbanística tiene la consideración de función pública de organización y de definición del uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general y, por lo tanto, no es susceptible de transacción.

2. La actividad de ordenación urbanística, en especial en materia de planificación, deberá ser siempre motivada, ha de expresar los intereses generales a que sirve, y se rige por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución y en el artículo 12 del Estatuto de autonomía de las Illes Balears, así como por los definidos por la LOUS con relación a cada ámbito específico de la actuación que prevé.

3. La actividad de planificación urbanística se ejecuta en todo caso en el marco y dentro de los límites que fijan los instrumentos de ordenación territorial regulados en la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, vigentes en cada momento.

4. Los instrumentos de planeamiento urbanísticos regulados en la LOUS y en este Reglamento deberán ser coherentes con las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y las de cualquier otra legislación, normativa o instrumento de

planificación sectorial en que incidan por razón de la materia, y deberán facilitar su cumplimiento.

Artículo 18. *Instrumentos de planeamiento y legislación sectorial.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán tener en cuenta las determinaciones que se establecen en la legislación sectorial que fijen deberes concretos de regulación del sector correspondiente a estos instrumentos. De acuerdo con la referida legislación sectorial, la ordenación de la implantación y la distribución de los usos en el territorio por el planeamiento urbanístico deberá prever, asimismo, las limitaciones y las medidas necesarias para garantizar la seguridad y la salud de las personas.

2. Corresponde a los organismos titulares de la competencia sectorial respectiva velar por la adecuación de estos instrumentos de ordenación urbanística a las determinaciones de la legislación sectorial mediante la emisión, si procede, de los informes preceptivos, y el resto de acciones y medios que establezca la legislación aplicable.

3. Para cumplir lo dispuesto en los anteriores apartados, los organismos titulares de competencias sectoriales deben facilitar a las administraciones titulares de las competencias de planificación urbanística la información que precisen sobre la materia, cooperar y prestarles la asistencia activa que pudieran requerir, sin perjuicio del establecimiento de fórmulas adicionales de colaboración interadministrativa.

Artículo 19. *Principio de relación entre los instrumentos urbanísticos.*

1. Los instrumentos de ordenación que desarrollan el conjunto del planeamiento urbanístico conforman un sistema integrado y jerarquizado único. El alcance y el contenido de cada instrumento y sus relaciones para cumplir los fines específicos integrados en el sistema global son los que prevé la LOUS y este Reglamento.

2. De conformidad con el principio de jerarquía normativa, que informa y ordena las relaciones entre los instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) El planeamiento urbanístico derivado, integrado por los planes parciales, planes especiales de desarrollo y estudios de detalle, está supeditado a las determinaciones que son propias del plan general municipal, de acuerdo con lo que establece la LOUS y este Reglamento.

b) Los proyectos de urbanización y los instrumentos de gestión urbanística no pueden modificar las determinaciones del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que, sin alterar estas determinaciones, puedan efectuar, si procede, las adaptaciones técnicas de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras o en la concreción de la delimitación y superficie del ámbito de actuación. En todo caso, cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación del suelo o de la edificación del ámbito afectado se deberá aprobar, previa o simultáneamente, la modificación del plan urbanístico que corresponda.

c) Las ordenanzas municipales de urbanización o de edificación que se aprueben de acuerdo con la legislación de régimen local estatal o autonómica de las Illes Balears, para regular aspectos que no constituyen materia reservada a las normas correspondientes de los planes urbanísticos, no pueden contradecir ni alterar sus determinaciones.

Artículo 20. *Interpretación de los instrumentos de ordenación y nulidad de las reservas de dispensación.*

1. Las imprecisiones o las contradicciones contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística se resolverán de acuerdo con los criterios que determina el artículo 10 de la LOUS.

2. Las personas particulares, al igual que la administración, quedan obligadas a cumplir las disposiciones de los instrumentos de ordenación y gestión urbanística, y el resto de normas u ordenanzas municipales. Son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación contenidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico y en las ordenanzas, así como las que concedan las administraciones públicas al margen de dichos instrumentos, planes y ordenanzas.

Sección 4.^a Participación ciudadana, publicidad de las actuaciones y derechos de información

Artículo 21. *Participación ciudadana.*

1. Las administraciones competentes deberán fomentar y, en cualquier caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las ciudadanas y de las entidades constituidas para defender sus intereses en la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación urbanística; velar por los derechos de información e iniciativa, y promover actuaciones que garanticen o amplíen dichos derechos, en los términos y las condiciones establecidos en la LOUS y en este Reglamento.

2. A efectos de este Reglamento, se entiende por información urbanística toda la documentación de que dispongan las administraciones públicas, en cualquier forma de expresión y en cualquier soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y, en general, al régimen urbanístico del suelo y a las actividades y las limitaciones que puedan afectarle.

3. Igualmente, los ciudadanos y las ciudadanas tienen derecho a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de ejecución en los periodos de información pública, en los términos y las condiciones previstos en la LOUS y en este Reglamento. Durante dichos periodos, todos los ciudadanos y todas las ciudadanas tienen derecho a:

a) Consultar la documentación, escrita y gráfica, que integra el instrumento o el expediente y obtener copia. Con este fin, las administraciones competentes estarán obligadas a garantizar, desde el inicio del periodo de información pública, la posibilidad de consultar la documentación y de obtener copias.

La documentación que se exponga al público deberá incluir un resumen en los términos que establece este Reglamento y, como mínimo, una explicación detallada de las modificaciones que plantea respecto de la regulación vigente y, en su caso, los ámbitos y el alcance de la suspensión de tramitaciones, autorizaciones o presentación de comunicaciones que comporte.

b) Presentar alegaciones, sugerencias, informes o documentos que consideren oportunos en relación con el instrumento o el expediente sometido a información pública. Asimismo, en los procedimientos de tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico todas las personas tienen derecho de consultar los instrumentos que hayan sido objeto de aprobación provisional, y también a obtener copias.

4. Los edictos o los anuncios deberán indicar expresamente:

- a) El instrumento o el expediente sometido a información pública.
- b) El plazo de exposición al público del proyecto o del instrumento de que se trate.
- c) La dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho de información.
- d) El medio telemático donde puede consultarse el instrumento o el expediente.

5. El plazo de información pública se computa desde la última publicación obligatoria de entre las reguladas en la LOUS y en este Reglamento.

6. En el resto de procedimientos en materia urbanística, las personas interesadas tienen derecho a conocer el estado de tramitación del expediente y a obtener copias de los documentos que lo integran de acuerdo con lo que establece la legislación en materia de procedimiento administrativo. Asimismo, los ciudadanos y las ciudadanas tienen derecho a acceder a los archivos, a los registros y a los expedientes administrativos correspondientes a procedimientos de ordenación territorial y urbanística finalizados en los términos y las condiciones que dispone la legislación en materia de procedimiento administrativo.

Artículo 22. *Publicidad y derecho de información.*

1. El contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de los instrumentos de gestión urbanística, incluidos los convenios, están sometidos al principio de publicidad. Las administraciones públicas competentes deberán tener a disposición de los ciudadanos y de las ciudadanas copias completas de dichos instrumentos y de los convenios vigentes en el

ámbito territorial respectivo, y deberán publicar su contenido actualizado en los términos que prevé la LOUS. A tal efecto, los ayuntamientos tienen los deberes siguientes:

a) Mantener un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes a disposición del público durante el horario de oficina. En todo caso, el contenido de los instrumentos deberá incluir las oportunas concordancias con las resoluciones posteriores que les afecten, sean administrativas o judiciales, de acuerdo con el artículo 23 de este Reglamento.

b) Facilitar copias de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes a las personas que las soliciten.

c) Adoptar las medidas organizativas necesarias para garantizar que se atiendan las solicitudes de información que formule cualquier persona, por escrito o verbalmente, sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes.

d) Adoptar las medidas necesarias para consultar de manera actualizada los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos por medios telemáticos. Las administraciones públicas pueden establecer otros medios de difusión de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que contribuyan a su publicidad.

2. La publicación, a efectos de la ejecutividad y la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se rige, en el marco de la legislación estatal, por lo que se establece en la LOUS y en este Reglamento y, si procede, con relación al planeamiento aprobado definitivamente por los municipios, por la legislación de régimen local.

3. Asimismo, las administraciones públicas deberán facilitar a los ciudadanos y a las ciudadanas la consulta de los datos que se refieran:

a) A los actos administrativos de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas de las previstas en la LOUS y en este Reglamento; de otorgamiento o denegación de las autorizaciones ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes previstas en la legislación reguladora de actividades; y también a los actos de autorización de proyectos promovidos por el ayuntamiento.

b) A las comunicaciones previas presentadas para la realización de actuaciones sujetas a este procedimiento de acuerdo con la LOUS y con este Reglamento, incluyendo las órdenes de suspensión de obras o actuaciones iniciadas previa presentación de una comunicación si la actuación está sujeta al régimen de licencias o autorizaciones, y de las comunicaciones previas de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes previstas en la legislación reguladora de actividades.

c) A los actos administrativos que impongan la realización de órdenes de ejecución o efectúen declaraciones de estado ruinoso.

La consulta prevista en este apartado sólo puede ser limitada motivadamente cuando afecte a datos específicos que se incluyan en el ámbito de aplicación de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

Artículo 23. *Registro municipal de urbanismo.*

1. Todos los ayuntamientos de la isla de Mallorca deberán crear y gestionar un registro municipal de urbanismo, que tiene como objeto garantizar la transparencia y la publicidad en el ejercicio de la función pública urbanística.

Este registro es público, y cualquier persona puede consultar los documentos que contiene y solicitar la obtención de copias, sin perjuicio de que se le pueda exigir el pago de las tasas correspondientes.

2. El registro municipal de urbanismo se integra por todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, de gestión y de ejecución que han sido aprobados definitivamente, así como por las resoluciones y los acuerdos que suponen su alteración. Es igualmente objeto de inscripción cualquier resolución posterior, administrativa o judicial, que afecte su contenido.

3. El ayuntamiento titular de cada registro deberá garantizar el derecho de las personas particulares de acceso a los documentos, o a la obtención de copias autenticadas de éstos, y debe procurar favorecer su consulta y utilización. A tal efecto, las instalaciones que se habiliten deben favorecer la consulta material de los documentos en soporte papel que

existan en el registro y, si procede, disponer de los medios informáticos que permitan su consulta.

4. El registro municipal de urbanismo depende de la secretaría general del ayuntamiento o de la unidad administrativa en quien delegue, a quien corresponderán las tareas relacionadas con la práctica de inscripciones y asentamientos, la expedición de certificados y documentos acreditativos, y también su vigilancia y buen funcionamiento. La persona encargada del registro practica de oficio los asentamientos. No obstante, las personas particulares que acrediten un interés legítimo pueden instar la práctica del asentamiento que corresponda.

5. Si existe disconformidad entre los asentamientos practicados y la documentación depositada, prevalecerá la información de que disponga la administración competente para la aprobación del instrumento urbanístico sobre el cual se manifieste la citada disparidad. Ello sin perjuicio de la necesidad de emprender las actuaciones de colaboración interadministrativas necesarias con el objeto de aclarar y corregir esta circunstancia, y practicar los asentamientos de rectificación que correspondan.

En todo caso, los datos contenidos en la publicación correspondiente en el Butlletí Oficial de les Illes Balears prevalecen sobre las del registro.

Artículo 24. *Certificaciones, consultas y peticiones de información urbanística.*

1. Todos los ciudadanos y todas las ciudadanas tienen el derecho de obtener de los organismos de la administración competente los datos certificados que les permitan asumir las obligaciones y el ejercicio de las actividades urbanísticas que pretendan realizar, referidas a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, de gestión y de ejecución aprobados y, en general, al régimen del suelo y a las condiciones de naturaleza urbanística de los terrenos.

2. De acuerdo con el apartado anterior, las personas interesadas pueden instar ante el ayuntamiento correspondiente:

a) La emisión de certificados de régimen urbanístico, en los términos que prevé el artículo 180 de este Reglamento.

b) La consulta a que se refiere el apartado 3 del artículo 13 de la LOUS, sobre criterios, previsiones de ordenación y de obras para el proceso de transformación de suelo en situación rural a suelo urbanizado que prevean los instrumentos de planeamiento urbanísticos.

3. Los municipios, en el ámbito de sus competencias, deberán adoptar las medidas necesarias para:

a) Garantizar el acceso a la información urbanística a todas las personas sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad de los datos que puedan afectar el honor o intimidad personal o familiar, o contengan información personal sobre datos sensibles, dentro del ámbito establecido en la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

b) Reconocer especial prioridad al acceso a la información urbanística a las personas propietarias de suelo y del resto de bienes inmuebles y, en general, a las afectadas por las actuaciones urbanísticas, incluidas las entidades representativas de sus intereses.

c) Disponer que sus servicios técnicos y jurídicos atiendan las consultas verbales de las personas particulares durante su horario de atención pública, con la indicación en la web o en el punto de acceso electrónico municipal del expresado horario de atención para facilitar información urbanística.

4. De acuerdo con el apartado anterior, además de cumplir sus obligaciones en materia de registro municipal urbanístico, los ayuntamientos deben procurar establecer las formas de colaboración más adecuadas con el Centro de Gestión Catastral, el Consejo Insular de Mallorca y el Gobierno de las Illes Balears, y las entidades dependientes de la Administración del Estado, y también con los registros de la propiedad, con el fin de mejorar la accesibilidad de la información urbanística de que disponen.

5. Sin perjuicio de lo que disponen los apartados anteriores, se podrá denegar la información urbanística cuando la solicitud sea manifiestamente genérica o abusiva, o la

persona solicitante no identifique concretamente los documentos que requiere y no sea posible determinar con precisión suficiente el objeto de la información requerida.

CAPÍTULO II

Competencias administrativas urbanísticas y formas de ejercicio

Artículo 25. *Administraciones con competencias urbanísticas.*

Las competencias en materia urbanística corresponden a la isla de Mallorca y a los municipios, y se ejercen por el Consejo Insular y por los ayuntamientos, sin perjuicio de las competencias que se puedan atribuir en esta materia a otras entidades locales previstas en la legislación estatal y autonómica de régimen local, o a las entidades urbanísticas especiales que se constituyan, en los términos previstos en el artículo 15 de la LOUS y, asimismo, sin perjuicio de las competencias del Gobierno de las Illes Balears a que se refiere su apartado 4.

Artículo 26. *Órganos urbanísticos del Consejo Insular de Mallorca.*

1. Son órganos urbanísticos del Consejo Insular de Mallorca los que determinan sus normas de organización que se aprueben en el marco de la legislación de régimen jurídico de los consejos insulares. En todo caso, actúa como órgano urbanístico el Pleno del Consejo Insular cuando una norma con rango de ley así lo determine expresamente al asignarle una atribución específica.

2. En el caso de las entidades urbanísticas especiales que se puedan constituir para la protección de la legalidad urbanística o para otras finalidades específicas se deberá estar además, al régimen organizativo que dispongan sus respectivos estatutos.

Artículo 27. *Régimen de las relaciones interadministrativas.*

1. El régimen de las relaciones interadministrativas en el ejercicio de las competencias administrativas en materia urbanística se deberá ajustar a las normas y a los principios establecidos en los artículos 16 y 17 de la LOUS.

2. El Consejo Insular de Mallorca, en los supuestos que especifica en cada caso la LOUS y en las condiciones que prevé este Reglamento, se debe subrogar en el ejercicio de la competencia urbanística municipal correspondiente. A tal efecto, la subrogación se puede acordar en la formulación y la tramitación de los instrumentos de planeamiento de iniciativa municipal; o bien se deberá acordar necesariamente a instancia de las personas promotoras de instrumentos de planeamiento o de gestión y ejecución, como igualmente con relación a las medidas de protección de la ordenación urbanística y para la exigencia de la responsabilidad sancionadora que prevé la LOUS y este Reglamento.

Artículo 28. *Gerencias urbanísticas locales.*

1. Los municipios de la isla de Mallorca pueden ejercer las competencias urbanísticas que les corresponden mediante sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con este objeto.

2. El régimen de gerencia urbanística puede comportar una diferenciación orgánica o funcional, o ambas, respecto de la organización y funciones generales propias de la entidad local. La gerencia urbanística puede consistir en un órgano de carácter individual o colegiado, o en una entidad pública de gestión directa que, en este último caso, tendrá la condición de entidad urbanística especial.

3. Los municipios pueden atribuir a las gerencias urbanísticas el ejercicio de todas las competencias o las funciones en materia urbanística que no tengan carácter intransferible de acuerdo con lo que establece la legislación de régimen local.

4. Las gerencias pueden tener una duración indefinida o temporal, de conformidad con lo que establece el acuerdo de constitución.

5. En todo lo no previsto en este Reglamento, la creación de gerencias urbanísticas se rige por la legislación de régimen local.

Artículo 29. *Sociedades urbanísticas.*

1. Las administraciones públicas pueden constituir, de forma individual o conjunta, sociedades mercantiles o bien participar en sociedades ya constituidas, que tengan por objeto la realización de actividades en materia urbanística que no impliquen ejercicio de autoridad.

2. Las sociedades de capital íntegramente público pueden tener la condición de entidades urbanísticas especiales si así lo determinan sus estatutos.

Artículo 30. *Entidades urbanísticas especiales.*

1. Tienen la condición de entidades urbanísticas especiales si así lo determinan sus estatutos:

- a) Los consorcios.
- b) Las mancomunidades.
- c) Las entidades públicas empresariales y los organismos autónomos.
- d) Las sociedades de capital íntegramente público.

2. La constitución y el funcionamiento de las entidades urbanísticas especiales se rigen, en todo lo no regulado en este Reglamento, por la legislación aplicable a las administraciones públicas que las constituyen. El régimen de las entidades urbanísticas especiales que eventualmente estén adscritas al Gobierno de las Illes Balears se regula por su régimen específico.

3. Las entidades urbanísticas especiales pueden tener por finalidad llevar a cabo cualquier actividad de carácter urbanístico cuyo ejercicio no tenga carácter intransferible, de acuerdo con lo que establezca la legislación aplicable en cada caso.

Artículo 31. *Condición de administración actuante.*

1. La condición de administración actuante corresponde:

a) A los ayuntamientos, en el ejercicio de las competencias urbanísticas municipales en materia de planeamiento y de gestión que les atribuye la LOUS y este Reglamento.

b) A las otras entidades urbanísticas especiales constituidas o integradas por ayuntamientos, si así lo determina un acuerdo expreso del pleno del ayuntamiento o de los ayuntamientos correspondientes, que se puede referir a una actuación urbanística concreta o puede tener carácter general. Este acuerdo deberá publicarse en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

2. Las entidades urbanísticas especiales, si operan como administración actuante, pueden:

- a) Formular cualquier figura de planeamiento urbanístico.
- b) Formular, tramitar y aprobar definitivamente los instrumentos de gestión correspondientes, incluyendo la aprobación de las bases en la modalidad de compensación del sistema de reparcelación.
- c) Ser receptoras del suelo con aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita.

3. Los consorcios y las mancomunidades en materia urbanística, si así lo prevén sus estatutos, pueden ejercer también las competencias municipales de tramitación y aprobación de los planes urbanísticos que se determinen en el acuerdo municipal por el cual se les reconoce la condición de administración actuante, con excepción, en todo caso, de la competencia para adoptar el acuerdo o resolución de aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes urbanísticos, que corresponde al órgano que determine la legislación de régimen local.

4. La condición de administración actuante, acordada por el ayuntamiento, de las sociedades de capital íntegramente público que sean entidades urbanísticas especiales, no obstante lo que se establece en el apartado 2, no comporta la cesión de la titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio y es responsabilidad del órgano competente del ente local dictar los actos o las resoluciones de carácter jurisdiccional que apoyen la actividad material y técnica objeto de encomienda o en los que se integra la expresada actividad.

5. El suelo de cesión obligatoria y gratuita con aprovechamiento urbanístico que se integra en el patrimonio de las entidades urbanísticas especiales que operen como administraciones actuantes queda vinculado a las finalidades que determina el artículo 97 de la LOUS. De conformidad con dicho precepto, en el caso de entidades urbanísticas especiales integradas o dependientes exclusivamente de entidades locales, el destino de este suelo y de los rendimientos que se obtengan de su gestión o enajenación se deberá ajustar a lo que establece el artículo 101 de la LOUS, tanto si se gestiona por la entidad urbanística especial como si el suelo o los rendimientos se adjudican a los entes públicos que la integran.

6. Los acuerdos que, como administración actuante, adopten las entidades urbanísticas especiales, se rigen por el derecho administrativo.

CAPÍTULO III

Convenios urbanísticos

Artículo 32. *Concepto, principios, objeto y límites de los convenios.*

1. El Consejo Insular de Mallorca y los ayuntamientos, conjunta o separadamente, pueden suscribir convenios con personas públicas o privadas, tengan o no la condición de propietarias de los terrenos, para colaborar en una actividad urbanística más eficiente y eficaz.

En todo caso, el proceso para formalizar los convenios promovidos por personas no propietarias de los terrenos, deberá contar con la participación necesaria en el procedimiento de las personas propietarias y de las que ostenten facultades dominicales, en los términos establecidos por este Reglamento.

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el apartado 1 se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, si procede, de concurrencia.

3. Los convenios urbanísticos pueden tener uno o dos de estos objetos:

a) La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor.

b) Los términos y condiciones en que se gestiona y se ejecuta el planeamiento en vigor en el momento de formalizar el convenio.

Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por las personas particulares podrán ser trasladados a las nuevas personas adquirentes de las fincas, que quedarán obligadas a cumplir los deberes establecidos por la legislación de aplicación o que se puedan exigir por los actos de ejecución, y quedarán igualmente subrogadas en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico real.

4. Son nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente, en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las que regulan el régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias, salvo que el objeto sea precisamente modificar las expresadas normas de planeamiento siguiendo el procedimiento y cumpliendo los requisitos que según la legislación vigente correspondan.

5. Las estipulaciones de los convenios urbanísticos no pueden establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que correspondan de acuerdo con los términos de la LOUS y la legislación estatal de aplicación; ni tampoco en perjuicio de las personas propietarias afectadas o titulares de otros derechos que no sean parte del convenio.

6. La formalización de un convenio con personas particulares de forma conjunta entre el Consejo Insular de Mallorca y los ayuntamientos, requiere la aprobación previa del instrumento interadministrativo de actuación conjunta, en los términos previstos en la legislación de régimen jurídico de aplicación, mediante el cual se determine el desarrollo coordinado de las competencias respectivas.

7. En el supuesto de que un instrumento de planeamiento o de gestión o sus alteraciones no puedan ser aprobadas definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca cuando le corresponde esta competencia, sea por infracción de la legislación urbanística, de la normativa sectorial aplicable, de las determinaciones del planeamiento territorial o de las figuras de planeamiento urbanístico de superior jerarquía o cualquier principio objetivo o norma imperativa, las responsabilidades administrativas eventuales derivadas del incumplimiento de convenios urbanísticos entre un ayuntamiento y las personas particulares, corresponden estrictamente a la corporación municipal que lo hubiera suscrito.

En todo caso, los convenios de planeamiento sólo obligan a las partes que los suscriben en los términos previstos en el artículo 33 de este Reglamento.

8. Los convenios urbanísticos tienen naturaleza jurídico administrativa y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

Artículo 33. Convenios sobre planeamiento.

1. Se consideran convenios sobre planeamiento los que tengan por objeto la aprobación de una figura de planeamiento o la modificación del planeamiento urbanístico en vigor. Se pueden referir igualmente a la ejecución del planeamiento, en los términos que establece el artículo siguiente.

2. Los convenios sobre planeamiento:

a) Sólo pueden contener acuerdos o pactos que, afectando únicamente y exclusivamente a las partes que los suscriban, sean preparatorios y no vinculantes de la resolución que se deba adoptar en el procedimiento de aprobación de la innovación o alteración del planeamiento en vigor.

b) Deben cuantificar todos los deberes legales de entrega a la Administración y determinar la manera en que se deben cumplir.

3. La aprobación de estos convenios corresponde al ayuntamiento, que deberá establecer previamente un periodo de información pública de un plazo mínimo de un mes, y anunciarlo en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la web o punto de acceso electrónico oficial correspondiente. El anuncio deberá incluir el texto íntegro del convenio o indicar expresamente el punto de acceso electrónico a una dirección en que figure su contenido íntegro.

4. El ayuntamiento deberá tramitar la aprobación o la alteración de la figura o figuras de planeamiento a que se haya comprometido, pero conserva inalterada la plena potestad de planeamiento por razones de interés público. A tal efecto, el convenio sólo vincula a las partes que lo suscriben para la iniciativa y tramitación del procedimiento correspondiente, en base al acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de soluciones concretas de ordenación. Si finalmente no se aprueba el cambio de planeamiento, el convenio se entiende automáticamente resuelto sin que pueda comportar enriquecimiento injusto de ninguna de las partes.

Artículo 34. Convenios de gestión.

1. Se consideran convenios de gestión urbanística los que tengan por objeto exclusivamente los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivar ninguna alteración de este planeamiento. Afectan únicamente y exclusivamente a las partes que los suscriben y no vinculan la resolución que eventualmente corresponda adoptar respecto de los instrumentos de gestión o ejecución.

2. Los convenios en que se acuerde, de manera excepcional, y únicamente en los supuestos específicos en que así lo prevé la LOUS y este Reglamento, el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ayuntamiento a cambio del pago de una cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir la valoración pericial que corresponda de acuerdo con la normativa vigente en materia de valoraciones urbanísticas, validada expresamente por el personal técnico municipal competente.

3. Las personas particulares que suscriban el convenio, con la conformidad de todas las personas propietarias afectadas, y asuman la responsabilidad completa de la urbanización en un ámbito de actuación urbanística, pueden definir su ejecución.

4. La aprobación de estos convenios corresponde al ayuntamiento, que deberá establecer previamente un periodo de información pública de un plazo mínimo de un mes, y anunciarlo en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la web o punto de acceso electrónico oficial correspondiente. El anuncio deberá incluir el contenido íntegro del convenio o indicar expresamente el lugar o punto de acceso electrónico donde se puede consultar.

Artículo 35. *Disposiciones sobre procedimiento de formalización de convenios con personas particulares.*

1. En todo procedimiento de formalización de un convenio urbanístico promovido por personas particulares que afecte, total o parcialmente, terrenos de propiedad de otras personas o titulares de derechos, la administración actuante que corresponda debe concederles un trámite de audiencia para que puedan manifestar, bien su opción de adhesión al convenio, o bien para que puedan presentar las alegaciones que correspondan en defensa de sus derechos e intereses.

En este trámite, el órgano de la administración actuante deberá informar adecuadamente y claramente a las expresadas personas propietarias o titulares de derechos de que el convenio está sujeto a los límites establecidos en el artículo 18 de la LOUS y en el artículo 32 de este Reglamento.

2. Cuando las partes hayan negociado y asumido su contenido, los convenios urbanísticos se deberán someter, antes de suscribirse, al trámite de información pública en el plazo y en las condiciones reguladas en los artículos anteriores. El anuncio deberá incluir el texto íntegro del convenio o indicar expresamente el lugar o el punto de acceso electrónico donde se pueda consultar íntegramente, y deberá hacer constar la identidad de las partes que se han comprometido a su firma y, si procede, de todas las personas que hayan expresado hasta el momento su intención de adherirse; deberá precisarse su objeto, y se deberá identificar gráfica y descriptivamente el ámbito espacial a que se refiera.

3. Durante todo el periodo de información pública, el texto íntegro del convenio a suscribir, que deberá contener la identificación gráfica y descriptiva del ámbito espacial a que se refiere, deberá:

a) Estar depositado en las dependencias correspondientes de la administración que firme el convenio para que se pueda consultar, junto con el resto del expediente administrativo.

b) Ser accesible directamente, para su consulta, con medios telemáticos, con indicación de la dirección completa de la página web o punto de acceso electrónico oficial que permita localizarlo.

4. Cuando la negociación de un convenio urbanístico coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de planeamiento o de gestión o ejecución con que tenga una relación directa, y en todo caso en el supuesto de los convenios de planeamiento, se deberá incluir el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, y sustituir en este caso el trámite de información prevista en el apartado anterior por el previsto en el procedimiento de aprobación de la figura de planeamiento o de gestión.

5. Después del trámite de información pública, el órgano de la administración que ha negociado el convenio, a la vista de las alegaciones, deberá elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, que deberá trasladarse a las personas que hayan negociado y asumido el texto inicial para que lo acepten, formulen observaciones o, si procede, renuncien al convenio.

Si se formulan observaciones, el órgano de la administración que ha negociado el convenio, una vez analizadas, deberá ratificar la propuesta de texto definitivo o rectificarla. En este último caso, deberá trasladarla a las personas que han negociado y asumido el texto inicial para que la acepten o, en su caso, renuncien, sin que sea posible una nueva formulación de observaciones.

Artículo 36. *Perfeccionamiento de convenios urbanísticos con personas particulares.*

1. El texto definitivo del convenio urbanístico ratificado por la administración se deberá firmar dentro de los quince días siguientes a la notificación a la persona o personas

interesadas. Transcurrido este plazo sin que se haya formalizado, la administración entenderá que renuncian a suscribirlo. La formalización se deberá realizar en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.

2. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, que se deberá realizar, en todo caso, después de la ratificación por la administración de su texto definitivo. En función del instrumento de ordenación o de gestión afectado por el convenio, la ratificación corresponde al órgano municipal que tiene atribuida la competencia para aprobar el instrumento de planeamiento o de gestión afectados por el convenio, con los previos informes técnicos y de legalidad sobre la adecuación del documento que se ha de ratificar a lo que disponen la LOUS y este Reglamento.

3. Cuando los convenios urbanísticos prevean entre sus estipulaciones que la administración perciba alguna cantidad económica, se aplican las reglas siguientes:

a) Si la cantidad deriva de la sustitución en metálico del deber de cesión de terrenos con aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en los términos previstos en la LOUS y en este Reglamento, la entrega de la cantidad que corresponda no se podrá exigir ni efectuar hasta la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en el que se justifique la sustitución en metálico.

b) Si las aportaciones económicas que se prevén tienen por objeto pagar gastos de urbanización asumidos en virtud del convenio, no se podrán exigir ni efectuar hasta que se haya aprobado definitivamente el instrumento que contenga la ordenación detallada del ámbito de actuación.

c) Cualquier cantidad anticipada que se haya entregado antes de las aprobaciones indicadas se considerará de depósito constituido ante la caja de la administración actuante. Estos depósitos quedarán afectos al cumplimiento del convenio, y las cantidades correspondientes no podrán en ningún caso ser objeto de disposición hasta la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente y, si procede, de gestión.

Artículo 37. *Publicidad e impugnación de los convenios.*

1. El texto íntegro de los convenios junto con su acuerdo de aprobación, se publicará en los mismos términos y requisitos que se exigen para la publicación de los instrumentos de planeamiento de acuerdo con la legislación de régimen local o con la LOUS y este Reglamento.

2. En todos los municipios existirá un registro de convenios administrativos urbanísticos, en el que se deberá anotar el nombre del convenio, y un archivo de convenios administrativos urbanísticos, en el que se deberá custodiar un ejemplar completo del texto definitivo y, si procede, de su documentación, que deberá incorporar la del planeamiento o del instrumento de gestión a que se refiere.

3. El ejemplar custodiado en el archivo a que se refiere el apartado 2 da fe, con todos los efectos legales, del contenido del convenio.

4. Cualquier persona tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, y a obtener certificados y copias de las anotaciones que se hagan y de los documentos que se custodien. El registro de convenios administrativos urbanísticos del municipio correspondiente puede constituirse de manera autónoma o bien integrarse y sujetarse al régimen del registro municipal de urbanismo a que se refiere el artículo 23 de este Reglamento.

5. Los convenios regulados en este capítulo pueden ser inscritos en el Registro de la propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria. En particular, los compromisos adquiridos en convenios urbanísticos por las personas propietarias de terrenos y del resto de bienes inmuebles vinculan a las terceras personas adquirentes, cuando dichos compromisos han sido inscritos en el Registro de la propiedad, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico real.

6. Los actos administrativos de aprobación de los convenios urbanísticos y su contenido quedan asimismo sometidos al régimen de acción pública que regula el artículo 14 de la LOUS.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales sobre régimen y clasificación de suelo

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 38. *Principios generales del régimen urbanístico del suelo.*

1. Las facultades del derecho de propiedad del suelo deben ejercerse dentro de los límites y cumpliendo los deberes que se establecen en la LOUS y en este Reglamento o, en virtud de éstos, en el planeamiento urbanístico, de acuerdo con la clasificación urbanística de las parcelas, la calificación en zonas o sistemas y, en su caso, la inclusión en un ámbito sometido a una de las actuaciones urbanísticas de las reguladas en el artículo 29 de la LOUS.

2. Las personas propietarias de suelo y otros bienes inmuebles tienen el derecho de utilización, disfrute y disposición dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico y en el resto de normas aplicables, que delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social.

3. La ordenación urbanística del uso de los terrenos y de las construcciones, en cuanto que delimita el contenido urbanístico de la propiedad del suelo de acuerdo con su función social, no confiere a las personas propietarias el derecho de exigir indemnización, excepto en los supuestos expresamente establecidos por la LOUS y por la legislación estatal aplicable.

4. La transmisión de fincas por cualquier causa o título no modifica la situación de la persona titular respecto de los deberes de la persona propietaria de conformidad con el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y con los establecidos por la LOUS o los exigibles por sus actos de ejecución. La nueva persona titular queda subrogada en los derechos y deberes de la anterior propietaria, así como en las obligaciones que ésta ha asumido ante la administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que estas obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico real.

Artículo 39. *Determinación del carácter anticipado de las modificaciones del planeamiento a efectos indemnizatorios.*

Si el planeamiento no prevé expresamente sus plazos de ejecución, a efectos indemnizatorios, las modificaciones y las revisiones no tienen carácter anticipado si han transcurrido tres años desde la aprobación definitiva del plan urbanístico derivado, cuando sea preceptivo, o desde que se haya establecido la ordenación detallada correspondiente.

Artículo 40. *Deberes de uso, de conservación y de rehabilitación.*

Las personas propietarias de suelo y otros bienes inmuebles están obligadas a destinarlos a los usos previstos por la ordenación urbanística. Asimismo, están obligadas a cumplir, respecto de los terrenos, construcciones, instalaciones y otros bienes inmuebles, los deberes de conservación y de rehabilitación establecidos por la LOUS y este Reglamento, por la legislación sectorial aplicable y por las ordenanzas locales. Están incluidos en dichos deberes, con el alcance que se determina, los previstos en el artículo 115 de la LOUS.

Sección 2.ª Clasificación de suelo y requisitos para edificar

Artículo 41. *Clases de suelo.*

1. Los planes generales municipales, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 23 a 28 de la LOUS, clasifican todo el territorio del término municipal correspondiente en todas o algunas de las clases de suelo siguientes:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo urbanizable.
- c) Suelo rústico.

2. En todo caso, el plan general deberá delimitar los ámbitos territoriales a los cuales corresponden cada una de las clases de suelo que establezca, y la asignación de las superficies correspondientes se deberá justificar para cada clase de suelo en función de las determinaciones establecidas en la LOUS, en este Reglamento y en el marco que establezcan los instrumentos de ordenación territorial.

3. Dentro de la clasificación de suelo urbano, el plan general puede ordenar como asentamientos en el medio rural las áreas que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 26 de la LOUS, y a tal efecto se entenderá que:

a) El asentamiento tiene carácter predominantemente residencial cuando este uso sea el mayoritario o predominante, en los términos que define el artículo 59.1.c) de este Reglamento.

b) El asentamiento tiene escasa entidad o dimensión cuando lo acredita la memoria del plan general, con relación al modelo territorial propuesto, evaluando, entre otros factores que se consideren relevantes, la superficie del ámbito, los menores parámetros de intensidad edificatoria con relación al resto del suelo clasificado como urbano, el grado de necesidad de creación de nuevas infraestructuras o la afectación significativa a la suficiencia de las existentes.

c) El carácter extensivo del asentamiento se refiere a la predominancia de la tipología edificatoria aislada y de uso residencial de características morfológicas similares, en los términos que define el artículo 61 de este Reglamento.

d) Las razones de índole territorial o paisajística son las que se acreditan en la memoria del plan general y se refieren a la conexión racional del asentamiento con el medio físico, a partir de evaluar criterios de integración de los espacios correspondientes con relación a la menor alteración posible de la pendiente natural, la adecuación de la edificación a la topografía de los terrenos y la prohibición de implantación de usos en sus elementos dominantes, el mantenimiento de la vegetación y el arbolado existente, con la justificación del establecimiento de las determinaciones adecuadas para conservar la trama original de los terrenos.

4. Dentro de la clasificación de suelo urbanizable, el plan general, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 40 de la LOUS, podrá distinguir entre el suelo directamente ordenado por el propio plan general o el suelo con ordenación diferida al planeamiento parcial de desarrollo.

5. Dentro de la clasificación de suelo rústico, el plan general, según la intensidad y el alcance de la protección concedida, deberá diferenciarlo en las calificaciones básicas de rústico protegido y rústico común, de acuerdo con la legislación específica.

Artículo 42. *Condición de solar y requisitos para la edificación del suelo.*

1. De acuerdo con el artículo 30 de la LOUS, tienen la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano y que sean aptos para la edificación, según su calificación urbanística, y que cumplan los requisitos siguientes:

a) Confronten con vía pública, zona de aparcamientos públicos anexos a la vialidad o, cuando así lo defina el planeamiento, con espacio libre público y que dispongan efectivamente de alumbrado público, pavimentación con, en su caso, aceras encintadas y con los servicios urbanísticos, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico.

Los servicios urbanísticos de que deberán disponer los terrenos son, en todo caso y como mínimo, los básicos de la red viaria con un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento y el suministro de energía eléctrica a los que se refiere el artículo 25 de la LOUS; así como los otros servicios urbanísticos que prevea el plan general o, en su caso, el planeamiento de desarrollo parcial o especial.

b) Tengan señaladas las alineaciones y las rasantes, en caso de que el planeamiento urbanístico las defina.

c) No hayan sido incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo.

d) Para edificarlos, no deban cederse terrenos para destinarlos a vial o a espacios libres públicos de cara a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2. En el caso de los asentamientos en el medio rural, la condición de solar requiere el cumplimiento de lo previsto en el apartado 1 anterior, si bien no es necesario disponer de todos los servicios que se prevén en la letra a) cuando así lo determine el planeamiento urbanístico.

3. Para que el suelo pueda edificarse, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico, y mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente, es necesario que haya alcanzado la condición de solar. No obstante, en todo caso, el ayuntamiento correspondiente siempre puede autorizar, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, que las obras de edificación sean simultáneas a la ejecución de las de urbanización o reurbanización si se cumplen las condiciones y requisitos que establece el artículo 384 de este Reglamento.

4. Si para la edificación es necesaria la reparcelación previa del suelo, se aplica lo que determina el apartado 2 del artículo 31 de la LOUS y el apartado 2 del artículo 46 de este Reglamento.

5. No se aplica lo que establecen los apartados 3 y 4 de este artículo en el caso de ejecución anticipada de sistemas urbanísticos de titularidad pública.

Sección 3.^a Sistemas urbanísticos y régimen del subsuelo

Artículo 43. *Sistemas generales y locales.*

1. Integran los sistemas urbanísticos generales los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para las comunicaciones, para las infraestructuras o servicios urbanos, para los equipamientos comunitarios y para los espacios libres públicos, si su nivel de servicio es de alcance municipal. Los sistemas urbanísticos generales configuran la estructura general del territorio y determinan el desarrollo urbano.

2. Integran los sistemas urbanísticos locales los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para las comunicaciones, para las infraestructuras o servicios urbanos, para los equipamientos comunitarios y para los espacios libres públicos, si su nivel de servicio es un ámbito de actuación de suelo urbano o de suelo urbanizable.

3. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública, si resultan incluidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación, se adquieren mediante cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de lo que establece el artículo 94 de la LOUS. Si fuese necesario anticipar la obtención de su titularidad pública y la ocupación directa regulada por el expresado artículo no fuera suficiente, se podrá igualmente efectuar una actuación aislada expropiatoria, supuesto en el cual la administración adquirente se subrogará en los derechos y los deberes de la anterior persona propietaria.

4. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos públicos que no se incluyan en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación se podrán adquirir mediante la actuación expropiatoria que corresponda.

Artículo 44. *Compatibilidad entre sistemas urbanísticos y otras calificaciones.*

1. El planeamiento urbanístico podrá prever que el subsuelo de los sistemas urbanísticos de titularidad pública se destine a usos diferentes de los atribuidos al suelo, siempre que sean compatibles con la funcionalidad del sistema.

2. En suelo urbano, en los ámbitos incluidos en actuaciones urbanísticas, el planeamiento urbanístico podrá establecer que el subsuelo del suelo que se destine a sistemas de titularidad pública sea susceptible de aprovechamiento de titularidad privada, destinado al uso de aparcamiento, de almacén, a usos propios de los equipamientos o a otros usos admitidos por el planeamiento en el subsuelo, cuando sea necesario para garantizar el equilibrio de beneficios y cargas derivado de la cesión gratuita del suelo destinado a nuevos sistemas de titularidad pública.

3. En suelo urbano, el planeamiento urbanístico podrá calificar como sistema de titularidad pública parte de las edificaciones existentes, de las edificaciones de nueva construcción, o del vuelo o del subsuelo de los inmuebles, por razón de la necesidad de implantación de equipamientos comunitarios, y también para facilitar la accesibilidad de los peatones a las redes viarias y de espacios libres en las tramas urbanas consolidadas. La obtención de estos sistemas, se podrá llevar a cabo por expropiación cuando el inmueble afectado no forme parte de un ámbito de actuación urbanística que prevea la cesión gratuita del sistema.

Artículo 45. *Régimen urbanístico del subsuelo.*

1. El uso urbanístico del subsuelo se deberá adecuar a las previsiones del planeamiento urbanístico, y la existencia de aprovechamiento quedará subordinada en cualquier caso a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés público, como telecomunicaciones, suministros, transporte y otros análogos. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico enterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supone delimitar su contenido urbanístico, y deberá condicionar la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico que le atribuya el planeamiento.

2. El subsuelo quedará sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de los servicios públicos, siempre que sean compatibles con el uso del inmueble privado sirviente de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico atribuido.

CAPÍTULO II

Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano y de suelo urbanizable

Sección 1.^a Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano

Artículo 46. *Derecho de edificación en suelo urbano.*

1. Las personas propietarias de terrenos en suelo urbano tienen el derecho a edificar, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico y mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente, si alcanza la condición de solar, de conformidad con el artículo 30 de la LOUS y el artículo 42 de este Reglamento. Eventualmente, las obras de edificación pueden ser simultáneas a las de completar la urbanización, si se cumplen los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 384 de este Reglamento.

Asimismo, tienen el derecho de promover, cuando los terrenos estén incluidos en ámbitos de gestión sistemática, la tramitación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución necesarios para poder hacer efectivo el derecho a edificar, de conformidad con lo que establece la LOUS y este Reglamento.

2. Si para la edificación de suelo urbano es necesaria la reparcelación del suelo, ésta debe haber sido aprobada por un acuerdo que sea firme en vía administrativa.

3. Las condiciones de edificación que establezcan las licencias municipales se pueden hacer constar, de acuerdo con la legislación hipotecaria, en el Registro de la propiedad. Si se transmiten fincas en curso de edificación, las personas compradoras o adquirentes deben asumir el cumplimiento de estas condiciones; de la misma manera, en las escrituras de obra nueva en construcción, los propietarios o las propietarias deben explicitar la asunción de estas condiciones o bien acreditar que las han cumplido al declarar la obra concluida.

Artículo 47. *Deber de urbanización y de edificación en plazo.*

Las personas propietarias de suelo urbano tienen el deber de acabar o de completar a su cargo la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar y han de edificar los solares resultantes en los plazos y de acuerdo con las determinaciones que haya fijado el planeamiento urbanístico.

Artículo 48. *Deber de urbanización en ámbitos no sujetos a actuaciones urbanísticas.*

1. La compleción de la urbanización a que se refiere el artículo anterior no requerirá de actuaciones urbanísticas cuando sean suficientes las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento para que los terrenos de suelo urbano alcancen la condición de solar.

2. En los casos previstos en el apartado anterior, las personas propietarias de suelo urbano no incluido en ámbitos de actuación urbanística estarán obligadas a ceder al ayuntamiento, en su caso, y de forma previa a la edificación, los terrenos destinados por el planeamiento a sistema viario o a las ampliaciones que sean necesarias para que este suelo adquiera la condición de solar. El ayuntamiento podrá ordenar, en cualquier momento, a las personas propietarias, la cesión de los terrenos que corresponden a aceras y a vía pública, y también la urbanización efectiva de dichos elementos.

Artículo 49. *Deberes de las personas propietarias de suelo urbano incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas.*

1. Cuando la compleción de la urbanización en suelo urbano requiera la realización de actuaciones urbanísticas, las personas propietarias deben cumplir los deberes siguientes:

a) Repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico.

b) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, todo el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para los sistemas urbanísticos locales incluido en el ámbito de actuación urbanística en que estén comprendidos los terrenos.

c) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el planeamiento urbanístico general incluya en el ámbito de actuación urbanística en que se incluyen los terrenos, o los que se le adscriban en el caso de las actuaciones de reforma integral de la urbanización o de dotación previstas en el artículo 29.2 b) o c) de la LOUS.

d) Ceder, cuando se trate de las actuaciones de reforma integral de la urbanización o de dotación previstas en las letras b) o c) del punto 2 del artículo 29 de la LOUS, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10 % de la edificabilidad mediana ponderada que comporten las diferentes actuaciones. En todo caso, en las actuaciones de dotación, las personas propietarias de los terrenos deberán ceder este porcentaje sólo sobre el incremento de la edificabilidad media ponderada que comporte la actuación respecto a la anteriormente definida por el planeamiento.

No obstante lo anterior, el planeamiento urbanístico puede reducir hasta el 5 % este porcentaje cuando sean actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de recuperación o rehabilitación integral de suelos urbanos, actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico puede incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20 % en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, sin perjuicio del derecho a resarcir los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica, de distribución del gas, en su caso, y de la infraestructura de la conexión a las redes de telecomunicaciones, a cargo de las empresas suministradoras en la parte que, según la reglamentación específica de estos servicios, no tenga que ser a cargo de las personas usuarias.

Cuando se trate de actuaciones de reforma integral de la urbanización o de dotación de las previstas en las letras b) y c) del punto 2 del artículo 29 de la LOUS, también deberán costear y, en su caso, ejecutar, las obras de ampliación y reforzamiento de los sistemas urbanísticos generales exteriores, que sean necesarias como consecuencia de la magnitud de cada actuación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico general.

Entre estas obras e infraestructuras se entienden incluidas, de acuerdo con su normativa reguladora, las de potabilización, suministro y depuración de agua, así como la obligación de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que sean necesarias para que la conectividad del ámbito de actuación sea la adecuada.

f) Edificar los solares resultantes en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico.

g) Ejecutar, en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico, la construcción de la vivienda de protección oficial que eventualmente les corresponda.

h) Conservar las obras de urbanización, agrupadas legalmente como entidad de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación o cuando la imponga justificadamente el planeamiento general. En todo caso, la obligación de conservación a cargo de las personas propietarias establecida en el planeamiento general se extinguirá cuando el ámbito sujeto a la actuación urbanística alcance el grado de consolidación de la edificación establecido en el apartado 3 del artículo 115 de la LOUS, correspondiendo después la conservación al municipio.

i) Garantizar el realojamiento de las personas ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación, y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a ello, en los términos establecidos en la legislación vigente.

2. Excepto cuando se pueda cumplir con suelo destinado a vivienda protegida en virtud de la reserva obligatoria correspondiente, el cumplimiento del deber de cesión de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada para las actuaciones de reforma integral de la urbanización o de dotación reguladas en las letras b) y c) del punto 2 del artículo 29 de la LOUS, a las que se refiere la letra d) del punto 1 de este artículo, se podrá efectuar mediante las formas alternativas siguientes:

a) Mediante la cesión de suelo urbano equivalente con aprovechamiento lucrativo en otros terrenos exteriores a la actuación o de construcciones ubicadas en esta clase de suelo, cuando la ordenación urbanística dé lugar a una parcela única e indivisible o si resulta materialmente imposible individualizar en una parcela urbanística el aprovechamiento objeto de cesión.

b) Mediante el pago de su valor en metálico, que se destinará a costear la parte de financiación pública que eventualmente haya previsto el planeamiento en la actuación o a integrarlo en el patrimonio público de suelo, para destinarse preferentemente a actuaciones de rehabilitación o regeneración y renovación urbanas.

Cuando el deber de cesión se sustituya por alguna de las formas alternativas anteriores, se deberá incluir en el expediente una valoración del aprovechamiento redactada por los servicios técnicos municipales correspondientes.

3. En las actuaciones de dotación, las cesiones de terrenos correspondientes al suelo para dotaciones públicas que resulten del reajuste respecto del incremento de edificabilidad o densidad, se pueden sustituir, cuando el planeamiento que prevé estas actuaciones justifique que resulta físicamente imposible materializarlas dentro del ámbito correspondiente:

a) Por la entrega de superficie edificada o de edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario dentro del mismo ámbito, de acuerdo con lo previsto en los artículos 14.2.b) y 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

b) Por la obtención y la ejecución de sistemas urbanísticos generales ubicados fuera del ámbito correspondiente y que resulten adscritos por el planeamiento.

c) Por su valor en metálico, que se destinará bien a costear la parte de financiación pública que hubiera previsto en la actuación, o bien a integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o regeneración y renovación urbanas. En este caso, se deberá incluir en el expediente una valoración redactada por los servicios técnicos municipales correspondientes.

Sección 2.^a Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable.

Artículo 50. *Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable.*

1. Las personas propietarias de suelo clasificado como urbanizable, mientras no exista un proceso de transformación, tendrán derecho a usar los terrenos de su propiedad, a disfrutar y a disponer de ellos de conformidad con su naturaleza rústica. No obstante, en suelo urbanizable, y con excepción del régimen de uso provisional del suelo establecido en el artículo 67 de la LOUS, no resultará posible autorizar los usos y las obras que supongan construcción o edificación y que se regulan por la legislación de suelo rústico.

2. Además de lo previsto en el apartado anterior, salvo en los casos en que el planeamiento general prevea la promoción por las administraciones públicas, las personas propietarias de suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 33.1 de la LOUS y con sujeción a los criterios de graduación temporal y espacial que establezcan los planes generales, tienen el derecho a promover su transformación instando a la administración para que apruebe el planeamiento de desarrollo, cuando se trate de suelo urbanizable no ordenado, o los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes, de conformidad con lo establecido en la LOUS y en este Reglamento.

3. Cuando se trate de suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada, las personas propietarias tienen derecho al porcentaje de aprovechamiento urbanístico del sector referido a sus fincas que fije el planeamiento.

Artículo 51. *Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable.*

El proceso de transformación del suelo urbanizable, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 33 de la LOUS, supone para las personas que sean propietarias los deberes siguientes:

a) Repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico.

b) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, todo el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para los sistemas urbanísticos locales incluido en el ámbito de actuación urbanística de nueva urbanización en que estén comprendidos los terrenos.

c) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el planeamiento urbanístico general incluya en el ámbito de actuación urbanística de suelo urbanizable o les adscriba.

d) Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada que comporten las diferentes actuaciones. De forma justificada, este porcentaje puede reducirse por el planeamiento urbanístico hasta el 5%, cuando sean actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico puede incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20% en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en el ámbito de transformación, sin perjuicio del derecho a resarcir los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica, de distribución del gas, en su caso, y de la infraestructura de la conexión a las redes de telecomunicaciones, a cargo de las empresas suministradoras en la parte que, según la reglamentación específica de estos servicios, no tenga que ser a cargo de las personas usuarias.

f) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores a la actuación urbanística y las obras para la ampliación o el reforzamiento de estos sistemas, que sean necesarias como consecuencia de la magnitud de dicha actuación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico general.

Entre estas obras e infraestructuras se entienden incluidas, de acuerdo con su normativa reguladora, las de potabilización, suministro y depuración de agua, así como la obligación de

participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que sean necesarias para que la conectividad del sector sea la adecuada.

g) Edificar los solares en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico.

h) Ejecutar, en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico, la construcción de la vivienda protegida que eventualmente les corresponda.

i) Conservar las obras de urbanización, agrupadas legalmente como entidad de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación o cuando la imponga justificadamente el planeamiento general. En todo caso, la obligación de conservación a cargo de las personas propietarias establecida en el planeamiento se extinguirá cuando el ámbito sujeto a la actuación urbanística alcance el grado de consolidación de la edificación establecido en el apartado 3 del artículo 115 de la LOUS, correspondiendo después la conservación al municipio.

j) Garantizar el realojamiento de las personas ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho, en los términos establecidos en la legislación vigente y en este Reglamento.

Sección 3.^a Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano ordenado como asentamiento en el medio rural.

Artículo 52. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano ordenado como asentamiento en el medio rural.*

1. Los terrenos que, de acuerdo con el artículo 26 de la LOUS, el planeamiento general incluya y ordene como asentamiento en el medio rural, se destinarán a los usos característicos, complementarios o compatibles con la edificación residencial y con las necesidades de la población residente. Las personas propietarias de esta clase de suelo tienen derecho a usarlo y a edificar en las condiciones que establece esta sección.

2. Si el planeamiento general no contuviera la ordenación detallada del régimen de los terrenos incluidos en delimitaciones de asentamiento en el medio rural, hasta que se apruebe el planeamiento especial que los ordene a que se refieren el apartado 2 del artículo 42 de la LOUS y el artículo 117 de este Reglamento, no se podrán autorizar obras de urbanización o de implantación de servicios urbanísticos, ni de edificación que impliquen construcciones de nueva planta o ampliación de las existentes.

3. El planeamiento, de acuerdo con el artículo 26 de la LOUS y con este Reglamento, deberá regular el régimen de derechos y deberes de los propietarios y propietarias del suelo, así como las condiciones de uso y de edificación en los asentamientos en el medio rural, quedando prohibidas todas las actividades, construcciones y usos que desvirtúen las características que hubieran motivado la inclusión de los terrenos en dicha categoría de suelo.

4. Cuando se pretenda la construcción de nuevas edificaciones o la sustitución de las existentes, las parcelas deberán disponer de la condición de solar establecida en el artículo 30 de la LOUS, si bien el planeamiento podrá prever la no necesidad de disponer de todos los servicios establecidos. Las personas propietarias deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario que sea necesaria, y ejecutar a su cargo las obras de conexión con los servicios existentes en el asentamiento.

5. En los ámbitos en los que el plan general o, en su caso, el planeamiento especial, prevean actuaciones urbanísticas en los asentamientos en el medio rural en cuanto a la implantación o renovación de servicios urbanísticos, en el grado de exigencia que el planeamiento determine, las personas propietarias de suelo están igualmente obligadas a:

a) Ceder al ayuntamiento de manera obligatoria y gratuita, en el caso de que el planeamiento así lo haya definido dentro de los límites establecidos en la letra a) del apartado 2 del artículo 42 de la LOUS, el suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos.

b) Costear y ejecutar las obras de urbanización o de implantación de servicios urbanísticos previstos, en el grado de implantación que prevea el plan general o el plan especial.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores al asentamiento y las obras para ampliar o reforzar dichos sistemas, que sean necesarias como consecuencia de la magnitud de la actuación, de acuerdo con lo que determine el planeamiento urbanístico general. Entre estas obras e infraestructuras se entienden incluidas, de acuerdo con la normativa reguladora, las de potabilización, suministro y depuración de agua, así como la obligación de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público necesarias para que la conectividad del asentamiento sea la adecuada.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento, si procede y en función del grado y alcance de la actuación urbanística prevista, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada que supongan las diferentes actuaciones de las previstas en el artículo 32 de la LOUS en suelo urbano. Asimismo, si procede dicho deber de cesión, se podrá efectuar mediante las fórmulas alternativas previstas en el artículo 49 de este Reglamento.

Artículo 53. *Deberes de formulación y de ejecución del planeamiento y de mantenimiento de infraestructuras.*

1. El plan general, de acuerdo con la letra c) del apartado 2 del artículo 42 de la LOUS, podrá imponer a las personas propietarias de suelo urbano ordenado como asentamiento en el medio rural la obligación de constituirse en comunidad de propietarios y propietarias, para subvenir a los gastos derivados de la formulación del planeamiento especial, de la ejecución y la gestión de las determinaciones del planeamiento y de la conservación de las infraestructuras y de los equipamientos que se prevean en la ordenación.

2. En el caso de que el planeamiento establezca el deber de conservación a que se refiere el apartado anterior, se deberá determinar el carácter de elemento común de las infraestructuras y de los equipamientos que en él se incluyan, sin perjuicio del uso público general de la vialidad. Asimismo, una vez ejecutadas las infraestructuras y equipamientos previstos, el planeamiento podrá determinar la sustitución de la comunidad de propietarios y propietarias por una entidad urbanística de conservación, de acuerdo con la regulación prevista en este Reglamento, con las mismas finalidades anteriormente señaladas.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Instrumentos de planeamiento urbanístico

Sección 1.^a Tipos de instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 54. *Instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. La ordenación y la planificación urbanística del territorio de los municipios se fijará mediante los planes generales.

2. Los planes generales se desarrollarán, si procede, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico derivado: planes parciales, planes especiales y estudios de detalle. Los planes especiales urbanísticos que no desarrollen determinaciones del plan general deberán justificar que se precisa su aprobación y su compatibilidad con el planeamiento expresado.

3. Los planes parciales y los planes especiales también se pueden desarrollar por medio de estudios de detalle, cuando así lo prevean.

4. Todo el planeamiento urbanístico derivado está supeditado a las determinaciones del instrumento o los instrumentos de jerarquía superior, de acuerdo con el artículo 19 de este Reglamento, sin perjuicio de las determinaciones que le son propias.

5. La protección urbanística de los elementos integrantes del patrimonio histórico y otros bienes con valores culturales se llevará a cabo mediante planes especiales y catálogos de bienes y espacios protegidos.

6. El planeamiento urbanístico deberá respetar las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y las de la legislación sectorial, en los términos que se prevén en la LOUS, en la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, y en este Reglamento.

7. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento se definirán en la documentación gráfica y escrita que establece este Reglamento. En todo caso, de acuerdo con el apartado 4 del artículo 34 de la LOUS, los planes deben contener, como mínimo, la normativa reguladora y una memoria justificativa en que se haga especial hincapié en la sostenibilidad ambiental, económica y social de la propuesta, así como todos aquellos documentos e informes exigidos por la legislación sectorial aplicable, en los términos establecidos en los artículos 36 y siguientes de la LOUS y los concordantes de este Reglamento.

8. Los proyectos de urbanización y los instrumentos de gestión urbanística no podrán modificar las determinaciones del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que, sin alterar dichas determinaciones, puedan efectuar, si procede, las adaptaciones técnicas de detalle, en los términos, condiciones y limitaciones establecidas en el artículo 19.2.b) de este Reglamento.

9. Son asimismo instrumentos de planeamiento urbanístico las normas provisionales de planeamiento que puede aprobar el Consejo Insular de Mallorca, en los casos previstos en el artículo 61 de la LOUS, que tendrán el mismo rango del instrumento de planeamiento que suplan.

Sección 2.^a Disposiciones generales en materia de estándares urbanísticos, calidad urbana, usos del suelo y la red viaria

Artículo 55. *Concepto de estándar urbanístico.*

1. Los estándares urbanísticos son determinaciones normativas que se establecen para garantizar unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas.

2. La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones públicas y de máximos en cuanto a la edificabilidad lucrativa privada, de forma que los instrumentos de planeamiento pueden establecer mayores exigencias o restricciones.

Artículo 56. *Objeto de regulación mediante los estándares urbanísticos.*

1. La regulación de los estándares urbanísticos repercute sobre la edificabilidad y sobre las dotaciones públicas. No se establecen estándares respecto a las dotaciones de titularidad privada. Tampoco se establecen limitaciones generales en cuanto a la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas, si bien los instrumentos de planeamiento deberán regular las condiciones de edificación de las expresadas parcelas.

2. La regulación de estándares en materia de edificabilidad adoptará como principio general la limitación, con carácter de máximo, de la edificabilidad global de un determinado ámbito de actuación. El objetivo de dicha limitación es que las intensidades de edificación que resulten de la ordenación urbanística no superen unos umbrales máximos a partir de los cuales se reduce sensiblemente la calidad urbana de los espacios públicos y privados.

Artículo 57. *Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos.*

1. El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento, para cada uno de los sectores, zonas o ámbitos con ordenación detallada, deberán calcular el estándar dotacional global, obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total lucrativa, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional. No obstante lo anterior, dicho indicador global cuantitativo no debe ser la única referencia para valorar la calidad de las ordenaciones urbanísticas, debiéndose considerar complementariamente:

- a) El diseño y la ubicación de las dotaciones públicas.

- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

2. Sin perjuicio de la conservación, modificación o perfección en el nuevo planeamiento de las determinaciones de la ordenación preexistente en los ámbitos ya transformados, los espacios públicos que configuran la imagen urbana, constituidos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier nivel, deberán ser el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el cual se han de integrar los hitos urbanos, como las dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyan a articular los espacios públicos urbanos. En ningún caso, estos espacios públicos podrán ser el espacio residual sobrante del diseño y de la configuración de la edificación privada, sino que esta última deberá estar subordinada al diseño y la forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.

Artículo 58. *Determinaciones sobre los usos del suelo y las tipologías de edificación.*

1. En el establecimiento de las determinaciones relativas a los usos del suelo y las tipologías de edificación en suelo urbano y en suelo urbanizable, la redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico se deberá ajustar, cuando proceda, a las clasificaciones y definiciones que contienen los artículos incluidos en esta sección, sin perjuicio de la posible utilización de otras categorías o de la subclasificación de las que se prevén hasta alcanzar el grado de detalle que corresponda a las funciones propias de cada instrumento.

2. En las determinaciones relativas al suelo rústico que establezcan los planes generales o, si procede, los planes especiales, las clasificaciones y definiciones a que se refiere el apartado anterior serán aplicables única y exclusivamente en la medida en que sean compatibles con la legislación y los instrumentos de ordenación territorial que afectan dicha clase de suelo.

Artículo 59. *Regulación de los usos.*

Para la regulación de los usos del suelo y del subsuelo, los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán considerar la clasificación de acuerdo con sus características materiales, su utilización y su titularidad, y su definición a efectos funcionales, de acuerdo con las reglas siguientes:

1. Clasificación de los usos de acuerdo con sus características materiales:

a) Uso global: corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, turístico, terciario, industrial y dotacional. La asignación a una categoría o calificación de suelo de un uso global condicionará la asignación posterior de usos detallados, de tal manera que deberán ser subsumibles.

b) Uso detallado: corresponde a las distintas categorías en que se pueden dividir los usos globales, como plurifamiliar o unifamiliar, residencial de vivienda libre o sujeto a régimen de protección pública, comercial, turístico en las modalidades establecidas en la legislación sectorial, oficinas u otras subcategorías análogas.

c) Uso mayoritario o predominante: corresponde al que dispone de una mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

d) Uso compatible: corresponde al que el planeamiento admite que se pueda realizar de forma conjunta con el uso mayoritario.

e) Uso prohibido: es un uso prohibido el que define así específicamente el planeamiento que corresponde. A falta de dicha precisión en el plan, tendrán esta condición los que sean incompatibles con los usos permitidos.

f) Uso provisional: corresponde al uso que, de forma excepcional, se autoriza con un carácter no permanente en el suelo, que no requiere obras ni instalaciones permanentes, y no dificulta la ejecución del planeamiento, en los términos que establece la LOUS y este Reglamento.

2. Clasificación de los usos por su utilización:

a) Uso público: el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que establece la legislación al efecto.

b) Uso colectivo: el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al que se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

c) Uso privado: el que desarrollan los particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

3. Clasificación de los usos según su titularidad:

a) Uso de dominio público: el que el planeamiento determina una titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos que se consideran de interés público y social.

b) Uso de dominio privado: el que el planeamiento determina una titularidad privada del resto de los usos asignados no incluidos en la letra anterior.

4. Definición de los usos según sus características funcionales:

4.1 Uso residencial: es el uso que se establece en edificaciones destinadas a la estancia permanente de las personas. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso residencial unifamiliar aislado o entre medianeras: es el uso correspondiente al alojamiento de una sola familia en el total de un edificio, constituye, junto con la parcela, una única unidad registral y tiene acceso exclusivo desde la vía pública.

b) Uso residencial plurifamiliar, constituido por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las unidades de vivienda.

c) Uso residencial comunitario, constituido por el uso establecido en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos de personas que no constituyen unidades familiares.

d) Uso residencial de vivienda de protección pública, constituido por un uso residencial sujeto al régimen de vivienda de protección pública de acuerdo con las modalidades que establezca dicha normativa sectorial.

4.2 Uso turístico: es el uso constituido por las actividades que llevan a cabo las personas durante los viajes y las estancias en lugares diferentes de los de su entorno habitual, sea cual sea su finalidad y por periodos temporales determinados, y que incluyen los servicios de alojamiento, restauración u otras actividades de entretenimiento, recreo o deportivas y la prestación de cualquier otro servicio relacionado con el turismo, de acuerdo con la legislación autonómica propia de las Illes Balears. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso de alojamiento turístico: integrado por las actividades consistentes en la prestación de un servicio de alojamiento al público mediante precio, de forma profesional y habitual, tanto si es de manera permanente como temporal, con o sin la prestación de servicios complementarios. Salvo las excepciones establecidas en la legislación turística, no se admite el uso detallado de alojamiento turístico y el residencial como compatibles en una misma parcela.

b) Uso de establecimiento turístico: integrado por las actividades que, incluyendo o no el servicio de alojamiento, se llevan a cabo en unidades funcionales dirigidas y dispuestas para la prestación adecuada de uno o varios servicios turísticos de acuerdo con la legislación sectorial.

c) Uso compatible y secundario al turístico: integrado por las actividades y los usos que determina, con este carácter detallado, el planeamiento urbanístico, de acuerdo con la legislación autonómica propia de las Illes Balears.

4.3 Uso terciario: es el uso destinado a actividades que, con carácter lucrativo y no incluidas dentro del uso global turístico, están orientadas al comercio de bienes de consumo, la prestación de servicios y la actividad administrativa de iniciativa privada. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso comercial: es el que, de acuerdo con la legislación sectorial, comprende las actividades destinadas al suministro de bienes al público mediante la venta y la prestación de servicios a personas particulares. Se debe distinguir el uso de gran establecimiento o superficie comercial, de acuerdo con la legislación sectorial.

b) Uso administrativo privado: es el que comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información o análogos, sea a las empresas o a las personas particulares.

c) Uso recreativo: es el que comprende las actividades ligadas al ocio y el recreo en general, como las salas de espectáculos, cines, salas de juego, parques de atracciones o actividades análogas.

d) Uso de taller: es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y enseres, la producción artesanal, como también las artes plásticas y gráficas.

4.4 Uso industrial: es el que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Se distinguen, con carácter no exhaustivo, los usos detallados siguientes:

a) Uso productivo: es el que comprende las actividades de producción de bienes en sentido estricto.

b) Uso de almacenamiento: comprende el depósito, custodia y distribución tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para el proceso productivo.

4.5 Uso dotacional: es el que comprende las distintas actividades, sean públicas o privadas, destinadas a la enseñanza o a la formación, de carácter asistencial o administrativo, y también las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso de comunicaciones: es el que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluyendo las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto de titularidad pública como de titularidad privada. Con carácter no exhaustivo se pueden diferenciar los usos de comunicaciones siguientes:

– El uso de red viaria, que comprende el tráfico de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas a tal efecto.

– El uso de aparcamiento de vehículos, que comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados a estacionar los vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos a tal efecto. Asimismo, se incluye en este uso el de depósito o de guarda de grandes vehículos automóviles como autobuses y camiones.

– El uso de transportes, que comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tráfico y a la estancia de personas, tanto de transporte público, como privado o colectivo.

b) Uso de infraestructuras o servicios urbanos: es el que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, como las relacionadas con el ciclo hidráulico, las instalaciones de energía y de telecomunicaciones, el tratamiento de residuos, las estaciones de servicio de suministro de carburante o de energía y los cementerios. Con carácter no exhaustivo, se pueden diferenciar los usos de infraestructuras o servicios urbanos siguientes:

– El uso de instalaciones y servicios, que comprende las actividades destinadas a las grandes redes de abastecimiento y centros de producción o almacenamiento de energía, y también las redes e instalaciones de tratamiento de residuos.

– El uso de comunicaciones y telecomunicaciones, que comprende las actividades que se desarrollan en las áreas y las instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones, como los de correos, telégrafos y teléfonos; y telecomunicaciones, como los de radio, televisión y transmisión de datos.

– El uso de estaciones de servicios, que comprende los espacios y los edificios destinados exclusivamente a suministro de combustibles.

– El uso de cementerios: son las actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios o tanatorios, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

c) Uso de espacio libre: es el que comprende las zonas verdes y los jardines, sean de titularidad pública o privada. Se pueden diferenciar los usos siguientes:

– El uso de espacios libres de uso y dominio públicos, que comprende las zonas de uso y dominio público destinadas al recreo y el esparcimiento de la población. En todo caso, para este uso se debe aplicar lo que determina el artículo 60 de este Reglamento.

– El uso de espacios libres privados, que comprende las áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado.

d) Uso de equipamientos: es el que comprende los usos integrados por distintas actividades como las de formación, la asistencial o la administrativa, y también las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Con carácter no exhaustivo, se pueden diferenciar los usos de equipamientos siguientes:

– El uso educativo, que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria o académica de las personas, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

– El uso cultural, que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual y cultural, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

– El uso deportivo, que comprende las actividades destinadas a la práctica deportiva de las personas, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

– El uso religioso, que comprende las actividades destinadas al culto religioso, sean de titularidad pública o privada, como también los usos a ellas asociados y a las formas de vida asociativa religiosa. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

– El uso administrativo o institucional, que comprende las actividades propias de los servicios de las administraciones públicas o sus entidades instrumentales. Se incluyen, asimismo, los usos destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como parques de bomberos, policía y fuerzas de seguridad, protección civil u otros usos análogos.

– El uso sanitario, que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, que pueden ser de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

– El uso asistencial, que comprende las actividades destinadas a la información, la orientación y la prestación de servicios o ayudas sociales, incluyendo usos más generales como las residencias de personas mayores, los centros geriátricos, de tratamiento de dependencias y de asistencia social en general, que pueden ser de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

Artículo 60. *Categorías de las reservas de suelo de espacios libres y de equipamientos públicos.*

1. A los efectos previstos en la LOUS y en este Reglamento, las reservas de suelo para espacios libres que prevea el planeamiento urbanístico se dividen en las categorías siguientes:

a) Áreas de juego: deberán prever una superficie mínima de 200 metros cuadrados y permitir que se inscriba un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso, sólo pueden tener la consideración de sistema local.

b) Jardines: deberán disponer de una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y permitir que se inscriba un círculo de 30 metros de diámetro. Pueden tener tanto la consideración de sistema local como la de sistema general de espacios libres.

c) Parques: deberán disponer de una superficie mínima de 15.000 metros cuadrados y permitir que se inscriba un círculo de 100 metros de diámetro. Pueden tener tanto la consideración de sistema local como la de sistema general de espacios libres.

2. Los espacios libres deberán reunir las condiciones siguientes:

a) Disponer de las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 % de su superficie.

b) Han de disponer de la posición que suponga un mejor servicio a las personas residentes y usuarias, estando prohibidas las localizaciones de acceso difícil, las que invadan una zona de paso de peatones y las que no dispongan de centralidad.

c) No se podrán destinar a espacio libre porciones residuales de la parcelación, ni se podrán considerar como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A tal efecto, las rotondas no pueden computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado anterior, excepto el diámetro de círculo que se deba poder inscribir, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 30 exigidos con carácter general.

d) Solamente se podrán destinar a usos generales y normales que no excluyan ni limiten su utilización pública y conforme a su destino, aunque el planeamiento podrá admitir pequeñas instalaciones accesorias a su funcionalidad como quioscos o elementos similares, de una sola planta y de superficie inferior a un 5 % del total de la zona.

e) Las zonas de protección que establezca la legislación sectorial en materia de infraestructuras de carreteras o transportes, de protección del dominio público marítimo terrestre o hidráulico u otra legislación sectorial análoga, tendrán la funcionalidad propia que establezca aquella normativa y, por lo tanto, no podrán computar a efectos de su consideración como zona verde.

f) Su emplazamiento deberá evitar las zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

3. Las reservas de suelo destinadas a equipamiento público que integran el sistema dotacional, tanto de carácter local como general, se deberán delimitar diferenciando alguna de las calificaciones que se detallan en este apartado. Los documentos de planeamiento deberán identificar cada equipamiento con las siglas adecuadas para diferenciar tanto su carácter local o general como para diferenciarlos de los equipamientos de titularidad privada, de acuerdo, si procede, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LOUS.

a) Educativo: comprende los centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles.

b) Deportivo: comprende las instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como en espacios cerrados, de localización preferente, si procede, de forma adyacente a los suelos de equipamiento educativo.

c) Cultural: comprende las bibliotecas, teatros, museos y otros servicios de finalidad análoga.

d) Sanitario: comprende las instalaciones y los servicios sanitarios.

e) Asistencial: comprende las instalaciones y los servicios de asistencia y de bienestar social.

f) Servicios urbanos: comprende las instalaciones de protección civil, militares, de seguridad ciudadana, de mantenimiento del medio ambiente urbano, cementerios, abastos, infraestructuras de los transportes, de las comunicaciones y de las telecomunicaciones.

g) Administrativo e institucional: comprende los elementos que integran las redes institucionales y dependencias de las administraciones públicas y sus entes instrumentales, las judiciales y otras de naturaleza análoga.

La superficie y la dimensión del suelo de cada uno de los equipamientos públicos deberá cumplir los criterios de la normativa sectorial reguladora de los servicios, y se deberá ubicar en localizaciones que den el mejor servicio a las personas residentes y usuarias, prohibiéndose las localizaciones de difícil acceso a los peatones o faltas de centralidad.

Artículo 61. *Tipologías de edificación y clasificación en los instrumentos de planeamiento.*

La tipología edificatoria es la forma en que se disponen las distintas edificaciones en relación con la parcela donde se ubican. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento deberán distinguir las tres clases de edificaciones siguientes:

1. Alineada a vial: las que se adosan a los linderos públicos, como mínimo en su mayor parte, para mantener y reforzar la continuidad de la alineación del sistema viario sobre el que se basa.
2. Aislada: las que se sitúan separadas de todos los linderos de la parcela, al menos en su mayor parte.
3. De tipología específica: las que regula el planeamiento correspondiente, estableciendo una morfología y disposición singular y predeterminada.

En la anterior clasificación, el planeamiento podrá establecer las subclasificaciones adecuadas para alcanzar el grado de detalle que corresponda a las funciones propias de cada instrumento; debiéndose adecuar en todo caso a las definiciones que resulten de los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar el Gobierno de las Illes Balears, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LOUS.

Artículo 62. *Elementos integrantes de la red viaria y condiciones de funcionalidad.*

1. En la red viaria pública que prevé el planeamiento urbanístico se incluye:

a) El viario: son las vías de comunicación, el plan general deberá prever las áreas reservadas a los diversos modelos de tráfico y a los medios de transporte. Las zonas ajardinadas, como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para ordenar el tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público de vías supramunicipales, interurbanas o de la red pública municipal se consideran elementos de la red viaria.

b) Los aparcamientos: son las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación, solamente admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

2. El diseño de la nueva red viaria que no esté incluida entre las modalidades previstas en la legislación de carreteras deberá ajustarse a las condiciones funcionales siguientes:

a) Se deberá establecer un equilibrio entre los perfiles longitudinales y transversales de los trazados viarios y el relieve natural de los terrenos, de forma que las pendientes de los viales no resulten excesivas, ni produzcan movimientos de tierra que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico o visual.

b) Excepto casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tráfico rodado no podrá superar el 15 %. Las calles de peatones deberán disponer de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 15 %. No se admitirán recorridos de carril bici en áreas de suelo urbano y urbanizable cuya pendiente supere el 15 %.

c) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual deberán disponer de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros. Asimismo, se deberá evitar la formación de puntos bajos que impidan el desagüe natural de las aguas de lluvia a través de la superficie viaria.

d) En los nuevos desarrollos urbanísticos, se deberá implantar un recorrido de carril bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación confronte con terrenos no urbanizados.

e) Las calles y el resto de elementos que integran la red viaria se deberán diseñar en el planeamiento de forma que garanticen el cumplimiento y permitan la funcionalidad de la normativa sectorial en materia de itinerarios adaptados y de accesibilidad que sea aplicable en cada caso.

f) Las áreas de peatones deberán estar separadas del tráfico rodado y han de reunir las condiciones necesarias de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados.

No obstante lo anterior, se podrá autorizar a través de ellas el acceso a aparcamientos privados y a parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

3. En suelo urbanizable, los elementos de la red viaria que no estén incluidos en las modalidades previstas en la legislación de carreteras, se deberán ajustar a las dimensiones siguientes:

a) La anchura mínima de los viales de tráfico deberá ser la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Uso global residencial o turístico – intensidad de edificación:		
– Mayor de 0,60 m ² /m ²	16 metros	20 metros
– Entre 0,60 m ² /m ² y 0,30 m ² /m ²	12 metros	16 metros
– Menor de 0,30 m ² /m ²	10 metros	12 metros
Uso global terciario	16 metros	20 metros
Uso global industrial	18 metros	24 metros

En ámbitos o sectores de uso dominante residencial se admitirá que un 25% de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20% a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor. Asimismo, en ámbitos o sectores de suelo urbanizable directamente ordenado y de dimensión reducida se admitirán excepcionalmente anchuras inferiores a las del cuadro, siempre que quede acreditada su suficiencia y funcionalidad para atender los usos y niveles de intensidades que prevé el planeamiento y que se justifique por razones de mantenimiento de la homogeneidad con las características de los viales de tráfico del suelo urbano colindante.

b) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras deberán disponer de una anchura mínima de 2 metros y tendrán que incorporar arbolado de alineación, con la limitación de no condicionar la anchura efectiva de paso y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 2 metros de anchura tendrán que disponer siempre de arbolado de alineación.

c) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos deberán disponer de una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

d) Las bandas específicas de carril bici deberán disponer de una anchura mínima de 2 metros.

e) Las plazas de aparcamiento deberán tener unas dimensiones mínimas de 2,50 por 5,00 metros. Cuando en los instrumentos de planeamiento no se delimiten gráficamente las plazas de aparcamiento, las dimensiones indicadas anteriormente son las que se utilizarán para calcular el número de plazas posibles en cada lado de aparcamiento en cordón o en batería.

En todo caso, en la previsión de plazas de aparcamiento, se deberán cumplir las determinaciones sobre reservas obligatorias establecidas en la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas, de acuerdo con los requerimientos y estándares superficiales que se fijen.

Asimismo, el plan general tendrá que establecer las previsiones adecuadas con relación a los aparcamientos de carácter privado.

4. En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se fijen en los planos de ordenación o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de una plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento. En estas zonas específicas se deberá exigir como mínimo la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, con la distribución homogénea en toda su superficie.

Sección 3.^a El plan general

Subsección 1.^a Función y objeto del plan general

Artículo 63. *El plan general.*

1. El plan general, como instrumento de ordenación urbanística integral del territorio municipal, deberá comprender la totalidad de su término.

2. Corresponde al plan general:

a) Clasificar el suelo, en orden al establecimiento del régimen jurídico correspondiente, en los ámbitos o las superficies que resulten necesarios en función de los objetivos de desarrollo y de la complejidad urbanística del municipio.

b) Definir los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica.

c) Definir la ordenación urbanística del territorio y establecer las previsiones temporales o prioridades para su desarrollo y ejecución.

d) Determinar las circunstancias temporales y condiciones que pueden producir su modificación o su revisión.

3. Los planes generales deben redactarse de forma ajustada a las determinaciones y directrices que se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y la legislación sectorial y, a tal efecto:

a) Deben incorporar las determinaciones necesarias que deriven de la legislación sectorial cuando ésta les imponga deberes concretos de regulación y especialmente, en cuanto a los planes generales de municipios con litoral, las que exige la legislación de costas para los terrenos que resulten incluidos en la zona de dominio público marítimo terrestre y en las zonas de servidumbre, delimitando en suelo urbano los tramos de fachada marítima, cuyo tratamiento homogéneo se quiera obtener mediante actuaciones de construcción o de edificación.

b) Deben calificar como sistema urbanístico los suelos que, de acuerdo con la legislación sectorial, formen parte del dominio público, y los suelos donde los planes territoriales insulares, los planes directores sectoriales y otros planes de alcance supramunicipal, prevean la implantación de infraestructuras o equipamientos.

Artículo 64. *Objetivos de la ordenación del plan general.*

1. En el suelo urbano, los planes generales tienen por objeto específico establecer una ordenación completa del suelo mediante la regulación detallada del uso y las características de los terrenos y de la edificación, el señalamiento de las piezas de la estructura general y orgánica que se incluyen y la definición de los ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas, de los cuales han de determinar las características y las previsiones de ejecución.

2. En el suelo urbanizable, los planes generales tienen por objeto específico:

2.1 Establecer las bases de la futura ordenación, salvo que se ordene directamente por el mismo plan, mediante la definición de los usos globales y su nivel de intensidad, el señalamiento de las piezas de la estructura general y orgánica que se incluyen, y las previsiones para formularla y ejecutarla.

2.2 En los casos en que no sea aconsejable diferir la ordenación detallada del suelo al planeamiento de desarrollo, definirla con el mismo grado de concreción que el que determina la LOUS y este Reglamento para el suelo urbano.

Sin perjuicio de otros casos en que se considere justificado en la memoria del plan general, esta categoría de suelo urbanizable es de aplicación preferente en ámbitos de dimensión reducida o que se destinen predominantemente a usos dotacionales o de infraestructura. En los suelos urbanizables directamente ordenados, en el plan general se podrá optar por:

a) Cuando la magnitud de la actuación lo permita y en los casos de suelos destinados a usos industriales y terciarios, aplicar las reservas para dotaciones exigidas para los suelos urbanizables.

b) En el resto de casos, destinar al menos la mitad de la superficie bruta de su ámbito, con inclusión, en su caso, de los sistemas generales adscritos, a usos dotacionales, de infraestructuras o terrenos para patrimonio público de suelo adicionales a los resultantes de las determinaciones de los artículos 32 y 33 de la LOUS y los concordantes de este Reglamento. Estas cesiones, obligatorias y gratuitas, sustituirán las que, con carácter general, fija la normativa urbanística para los suelos urbanizables.

2.3 Determinar el aprovechamiento de cada ámbito en función de las intensidades y los usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos.

3. En el suelo rústico, los planes generales tienen por objeto específico preservar este suelo del proceso de desarrollo urbano estableciendo, en su caso, las correspondientes medidas de protección, y definir las actividades en él autorizables, en el marco definido por la legislación aplicable y en los instrumentos de ordenación territorial.

Subsección 2.^a Determinaciones de los planes generales

Artículo 65. *Determinaciones del plan general.*

1. El plan general deberá establecer la ordenación urbanística integral de todo el municipio, en los términos previstos en la LOUS y en este Reglamento. En función del grado de crecimiento urbanístico previsto para el municipio o del incremento de la capacidad de gestión urbanística que prevea, se deberá elevar de forma coherente el grado de concreción que se deba exigir en la ordenación y los mecanismos de gestión.

2. La ordenación urbanística del plan general tiene por objeto determinar los usos concretos del suelo para alcanzar la configuración más idónea de los espacios urbano y rústico, y un desarrollo eficaz y funcional de las actividades públicas y privadas de acuerdo con el destino del suelo. A tal efecto, integran la ordenación urbanística:

a) Las determinaciones de ordenación estructural, referidas a los elementos y a los aspectos que definen el modelo territorial que establece el plan general.

El plan general deberá definir las determinaciones de ordenación urbanística estructural en los términos establecidos en el artículo 41 de la LOUS y en los artículos 66 a 74 de este Reglamento.

b) Las determinaciones de ordenación detallada, que desarrollan la ordenación estructural, y completan la ordenación urbanística para legitimar, en su caso, la actividad de gestión y ejecución.

El plan general deberá establecer la ordenación urbanística detallada, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUS y en este Reglamento:

1.º De la totalidad del suelo urbano y del suelo urbanizable directamente ordenado, legitimando una actuación directa en las zonas ordenadas, sin perjuicio de la posibilidad de delimitar ámbitos en suelo urbano de ordenación diferida a planes especiales.

2.º De los terrenos que, en la clasificación de suelo urbano, el plan general califique como asentamiento en el medio rural, salvo que el plan general opte por diferir su ordenación detallada a la formulación y aprobación posterior de un plan especial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la LOUS y en el artículo 76 de este Reglamento.

3.º De la totalidad del suelo que clasifique como suelo urbanizable no ordenado directamente, sin perjuicio de las determinaciones propias de ordenación detallada que corresponden a los planes parciales de acuerdo con el artículo 43 de la LOUS y el artículo 90 de este Reglamento.

4.º De la totalidad del suelo que clasifique como suelo rústico.

Las determinaciones sobre la ordenación detallada deberán justificar su coherencia con las determinaciones de la ordenación estructural. En caso de contradicción entre determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación detallada, prevalecerá la ordenación estructural establecida en el plan general.

3. El plan general deberá incluir el catálogo de elementos y espacios protegidos, según disponen los artículos 36 y 47 de la LOUS y los artículos concordantes de este Reglamento, en el caso de su primera formulación o de su revisión.

Si se revisa un plan general redactado de acuerdo con la LOUS y este Reglamento, el catálogo del plan general sujeto a revisión podrá formar parte de la ordenación anterior que asume. En este caso, no se requerirá la nueva elaboración integral del catálogo, sin perjuicio de efectuar las adecuaciones oportunas de la base cartográfica u otra documentación del planeamiento anterior y del mismo catálogo.

Lo previsto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de que, en el proceso de revisión del plan general o, en su caso, mediante un procedimiento de modificación del documento de catálogo, se amplíe el número de elementos y espacios protegidos incluidos.

Artículo 66. *Determinaciones estructurales del plan general sobre clasificación de suelo, usos y edificabilidades.*

Los planes generales deberán contener las determinaciones estructurales siguientes relativas a la clasificación de suelo, los usos y las edificabilidades:

a) La clasificación del suelo, con la división con este fin del territorio municipal en todas o alguna de las clases de suelo urbano, urbanizable y rústico previstas en la LOUS, distinguiendo cada una de estas clases en las categorías, calificaciones o zonas que corresponda y expresando sus respectivas superficies, y delimitando específicamente las áreas que estén sometidas a un régimen especial de protección en base a los valores que concurren.

b) El establecimiento del uso global mayoritario y la definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada categoría de suelo urbano, para cada sector de suelo urbanizable, y para cada ámbito de actuación urbanística o de reforma interior.

c) La fijación de los índices de intensidad de los usos residencial y turístico, de acuerdo con el artículo 41 de la LOUS y en los términos previstos en el artículo 67 de este Reglamento.

d) La fijación, en el suelo clasificado como urbanizable de uso residencial pero no ordenado directamente por el plan general, de la densidad global y el número máximo de viviendas, y la determinación del aprovechamiento urbanístico de cada sector.

Artículo 67. *Determinaciones estructurales sobre índices de intensidad de los usos residencial y turístico.*

1. Los índices de intensidad de uso son determinaciones estructurales del plan general que sirven de base para calcular las capacidades de población resultantes de sus determinaciones y que, aplicados a cada proyecto que deba ser objeto de licencia municipal de obras, han de garantizar que en su ejecución efectiva no se superarán las expresadas capacidades.

2. El índice de intensidad de uso residencial y el índice de intensidad de uso turístico, determinan, respectivamente, para cada unidad de vivienda o para cada plaza de alojamiento turístico, la superficie mínima de parcela neta necesaria para construirla o implantarla. En la definición del índice de intensidad de uso turístico, el plan general deberá ajustarse a las determinaciones sobre ratio turística establecidas en los instrumentos de ordenación territorial o turísticos a los cuales la legislación sectorial turística asigna dicha definición. En los terrenos en que sea posible implantar ambos usos se deberán definir los índices respectivos de cada uno.

El índice de intensidad constituye un parámetro que se deberá incluir en el acto de otorgamiento de la correspondiente licencia municipal de obras como condición limitativa de ésta, que deberá ser inscrita en el Registro de la propiedad, juntamente con la condición de indivisibilidad de la parcela, si resulta procedente.

3. Los índices se deberán expresar en forma de fracción, en la que el numerador será siempre la unidad de vivienda o la plaza turística, según corresponda, y el denominador la superficie de parcela neta necesaria para la construcción de estas unidades, de acuerdo con las reglas siguientes:

a) El plan general, o su revisión, deberá definir los índices de intensidad, en cuanto a los suelos clasificados como urbanos y no remitidos a ordenación posterior y a los suelos con planeamiento parcial o especial de desarrollo aprobado definitivamente, atendiendo los criterios siguientes:

1.º En ámbitos de suelo urbano consolidado por la edificación en más del 90% de su superficie y que no estén sujetos a actuaciones de transformación urbanística, se deberá limitar la capacidad máxima poblacional estableciendo un índice de uso residencial, turístico o mixto de tal manera que los núcleos urbanos consolidados mantengan su propio tipo edificatorio tradicional y se garantice el equilibrio adecuado entre la población máxima servida y las dotaciones de infraestructuras, equipamientos, espacios libres, aparcamientos y otros servicios urbanísticos.

A tal efecto, se entiende dicho ámbito como la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, disponga de unos parámetros jurídico urbanísticos concretos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías de la edificación respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

La aplicación del índice de uso residencial o turístico al ámbito que se fije no puede dar lugar a más habitantes de los que resulten de la capacidad de población determinada en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años. Para ello, las características de la edificación que se establezca en la normativa que rija el ámbito tendrán que adecuarse a este índice.

2.º En el resto de suelo urbano y en el suelo urbanizable directamente ordenado, se deberá definir según el tipo edificatorio que la ordenación establezca siempre que se garantice el equilibrio adecuado entre la población máxima servida y las dotaciones de infraestructuras, equipamientos, espacios libres, aparcamientos y otros servicios urbanísticos.

b) La memoria justificativa del plan general deberá incluir el cálculo de la capacidad máxima de población que resulte de sus determinaciones, considerando:

1.º En el suelo urbano y en el suelo urbanizable directamente ordenado, la capacidad será el resultado de aplicar los índices de intensidad de uso, en la forma que se dispone en el apartado 5, excepto en los ámbitos de suelo urbano consolidados por la edificación en más del 90% y no sujetos a actuaciones de transformación urbanística, que se deberá determinar en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años.

2.º En cada sector de suelo urbanizable no ordenado previsto en el plan general y en cada ámbito de suelo urbano que tenga que ser objeto de planeamiento parcial o especial, la capacidad máxima de población asignada se deberá determinar de forma global.

4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, planes parciales o especiales según corresponda, deberán determinar los índices respectivos de intensidad de uso para cada calificación o zona de ordenación que prevean, y deberán justificar adecuadamente que el resultado de su aplicación no supera, en ningún caso, las capacidades máximas asignadas por el plan general al correspondiente ámbito del plan de desarrollo.

5. El producto del índice de intensidad de uso residencial o de uso turístico de cada calificación o zona de ordenación por la superficie total de terrenos que tengan asignada estas calificaciones o correspondan a la zona de ordenación mencionada, determinará la capacidad máxima de población posible en dicha zona, excepto en cuanto a los ámbitos de suelo urbano consolidados por la edificación en más del 90% y no sujetas a actuaciones de transformación urbanística, que se determinará en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años.

Para el cómputo de la superficie afectada por cada calificación, sólo se tendrán en cuenta las superficies de parcela neta, edificada o no, cuyo uso detallado incluya la posibilidad de un uso residencial o uso turístico.

Para el cómputo de la población posible en los terrenos calificados para uso exclusivo residencial, se entenderá que a cada vivienda corresponde una población de 2,5 personas. Esta capacidad se entenderá como mínima y será de aplicación, salvo que los planes

generales, de acuerdo con las características específicas de la tipología de que se trate, determinen una capacidad mayor.

La suma de las poblaciones máximas posibles en cada calificación o zona de ordenación determinará las capacidades máximas de población que derivan de las determinaciones del planeamiento en los suelos a que hace referencia el apartado 3.

Si el producto del índice de intensidad de uso residencial o de uso turístico por la superficie de parcela neta no ofrece un número entero de viviendas, se deberá redondear, al alza si la fracción decimal es mayor que 5 y a la baja si es igual o menor que 5.

Artículo 68. *Determinaciones estructurales relativas al aprovechamiento urbanístico de los ámbitos o sectores.*

1. Para que el plan general determine el aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable a que se refieren el subapartado 2.3 del apartado 2 del artículo 40 y la letra a) del artículo 41 de la LOUS, y para su determinación en los ámbitos de suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística de las previstas en el artículo 29, se seguirán las reglas que determinan los apartados siguientes.

2. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el resultante de ponderar la edificabilidad, los usos y su intensidad, derivada de la tipología y densidad aplicada, que el plan general asigne al suelo, de conformidad con la facultad atribuida al planeamiento en la letra d) del apartado 4 del artículo 3 de la LOUS.

3. Para la determinación del aprovechamiento de cada ámbito o sector en función de las intensidades, derivadas de la tipología y densidad aplicada, y los usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y otros servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos, el plan general deberá establecer:

a) Para cada zona correspondiente a cada uso, tipología y densidad, según el valor inmobiliario atribuido, un coeficiente que exprese el valor que el plan atribuya a cada uso en relación con el resto.

b) Para cada sector o ámbito, un coeficiente que refleje globalmente las diferencias existentes entre los diferentes sectores, determinadas por las circunstancias siguientes:

1.^a Situación respecto a los sistemas generales y el resto de elementos urbanos significativos.

2.^a Características del suelo y la incidencia en el coste de la urbanización y de la edificación.

3.^a Cualquier otra circunstancia que, a estos efectos, se considere de relevancia.

4. El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente asignado de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 3 anterior, por el coeficiente que corresponda al sector donde está situada. Este coeficiente se podrá ajustar específicamente para alguna zona concreta en la que concurren circunstancias especiales, para lograr una valoración relativa más adecuada.

5. El aprovechamiento de cada zona será el resultado de multiplicar la superficie por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización obtenido según se señala en el apartado 4 de este artículo.

6. El aprovechamiento total de un sector o ámbito lo constituye la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las zonas que incluye. El aprovechamiento de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo el aprovechamiento total por la superficie total del sector.

7. Los terrenos destinados en el plan general a la implantación de elementos integrantes de los sistemas generales se considerarán, a los efectos que se prevén en este artículo, sin ningún aprovechamiento.

8. La asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores o ámbitos deberá ser razonada, exponiéndose las motivaciones que han dado lugar a esta determinación. Los coeficientes serán iguales o menores que la unidad. En la asignación del aprovechamiento a los diferentes sectores o ámbitos del plan general, deberá acreditarse que no se produce una ruptura del principio de igualdad ni del principio de homogeneidad.

9. El concepto de edificabilidad media ponderada que regula el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, se corresponde con el de aprovechamiento urbanístico definido en este artículo.

Artículo 69. *Determinaciones estructurales del plan general sobre estructura general y orgánica.*

1. Son determinaciones estructurales del plan general las que afectan a la definición de la estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales viarios, las redes de transporte y de comunicaciones; por los sistemas generales de espacios libres y por los sistemas generales de equipamientos e infraestructuras en proporción adecuada a la población prevista en el planeamiento, con indicación de las zonas de protección correspondientes.

2. La definición de los sistemas generales por el plan general deberá asegurar la racionalidad y la coherencia del desarrollo urbanístico municipal, y la calidad y la funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. En todo caso, el plan general deberá prever parte de la reserva de suelo de los sistemas generales para equipamientos de usos docentes o sanitarios, con la superficie necesaria para que queden correctamente atendidas las necesidades de la población.

3. Los sistemas generales de espacios libres públicos, se constituyen por los parques y los jardines públicos en una proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles y que no podrá ser inferior a 5 m² por habitante con referencia a la población prevista en el planeamiento.

Para calcular su superficie, se deberá considerar como población prevista la que resulte del número máximo de habitantes y de plazas de alojamiento turísticas que admita el plan general. Asimismo, para ser computables para el cumplimiento del estándar que prevé este apartado, los espacios libres públicos deberán formar parte de un sistema coherente desde el punto de vista de la accesibilidad de la población a la que sirve.

4. No obstante lo previsto en el apartado anterior, de forma excepcional, y oportunamente motivada en la memoria general y en la memoria social del plan general:

a) En los ámbitos de suelo urbano que se ordenen como asentamiento en el medio rural y que acrediten su carácter tradicional, se podrá fijar una proporción de espacios libres inferior o no preverse.

b) En los núcleos clasificados como suelo urbano existentes a la entrada en vigor de la LOUS, de carácter tradicional y que dispongan de unas calificaciones predominantes de centro antiguo y de zonas intensivas, entendiéndose a tal efecto que forman parte de dichos ámbitos las zonas de suelo urbano que corresponden al núcleo original de la población y sus ampliaciones con una tipología de edificación entre medianeras, y con una población prevista en el planeamiento inferior a los 3.000 habitantes, el estándar de proporción de espacios libres públicos podrá ser no inferior a 1,5 m² por habitante.

c) En los núcleos del mismo carácter tradicional, calificación y tipología que regula la letra b) anterior, y con una población prevista en el planeamiento entre 3.000 y 6.000 habitantes, la proporción podrá ser no inferior a 3 m² por habitante.

En ningún caso, la aplicación de las excepciones previstas en este apartado podrá comportar la disminución de la superficie de los sistemas generales de espacios libres que ya fueran de titularidad pública a la entrada en vigor de este Reglamento.

5. No podrán computar, a efectos de prever las superficies mínimas que resulten de lo establecido en los apartados 3 y 4 anteriores, los terrenos calificados como espacios libres públicos que, en ejecución del planeamiento general anterior, o del planeamiento parcial o especial, fueran considerados como superficies de reserva para dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

6. El plan general deberá señalar, asimismo, otros sistemas de infraestructuras, espacios libres y otras dotaciones de cualquier naturaleza y titularidad que, por su función o destino específico, dimensiones o posición estratégica, integren o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del municipio en su conjunto.

7. Al efecto de lo que establece el artículo 32.3.e) de la LOUS, en lo referente a las actuaciones urbanísticas en suelo urbano de las previstas en las letras b) y c) del artículo 29;

así como de lo que establece el artículo 33.2.c) en lo referente a las actuaciones de urbanización en suelo urbanizable; el plan general deberá prever las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores y las obras para la ampliación o el reforzamiento de dichos sistemas que sean necesarias como consecuencia de la magnitud de las expresadas actuaciones, cuya ejecución y coste se asignen al ámbito de actuación respectivo en suelo urbano o en suelo urbanizable.

Artículo 70. *Determinaciones estructurales del plan general sobre desarrollo temporal y prioridades de actuación.*

1. El plan general deberá establecer con carácter estructural las reglas relativas a las previsiones temporales para el desarrollo del resto de sus determinaciones o, en su defecto, deberá señalar como mínimo las prioridades de actuación para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, de acuerdo con los planes y los programas del resto de administraciones públicas. En la programación u orden de prioridades que establezca, se deberán detallar las actuaciones de iniciativa y de responsabilidad pública, esencialmente las referentes a la realización y ejecución de los sistemas generales.

2. En todo caso, el plan general deberá determinar una secuencia lógica del desarrollo territorial de los ámbitos de actuaciones urbanísticas o de los sectores. Con este objeto, de manera justificada, deberá establecer las condiciones objetivas que se han de cumplir para que sea posible delimitar los ámbitos o sectores e incorporarlos al contexto global del territorio, definiendo un orden básico de prioridades para ejecutar las actuaciones integradas.

Artículo 71. *Determinaciones de la ordenación estructural del plan general relativas a la redacción de planes parciales y planes especiales.*

Para cada sector de suelo urbanizable no ordenado directamente y para los ámbitos de suelo urbano sujetos a actuaciones de transformación urbanística a desarrollar mediante un plan especial, el plan general deberá fijar las determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de los expresados instrumentos de planeamiento de desarrollo, que deberán prever, como mínimo, los aspectos siguientes:

a) La descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector o del ámbito respecto del conjunto de la ciudad o de los núcleos urbanos.

b) La identificación de los usos globales dominantes e incompatibles dentro de cada sector o de cada ámbito con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el plan general, y expresar las razones de la incompatibilidad.

c) La expresión de las diversas tipologías posibles, y señalar su carácter excluyente o compatible.

d) La cuantificación de las magnitudes máxima y mínima de los índices de edificabilidad global bruta del sector o del ámbito, en total y para cada uso.

e) Las normas orientativas sobre la necesidad de implantar determinadas dotaciones o equipamientos, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

f) La identificación de los elementos que integran los sistemas generales que se pueden contabilizar para aplicar el índice de edificabilidad por ser su ejecución a cargo del sector o del ámbito.

g) Las determinaciones de cumplimiento obligatorio respecto a la anchura mínima del viario y las exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios. Estas determinaciones pueden establecerse para cada plan parcial o plan especial o con carácter general para todos, diferenciando las zonas industriales de las restantes.

Artículo 72. *Determinaciones estructurales del plan general sobre ordenación del suelo rústico; protección medioambiental y del paisaje.*

El plan general deberá establecer como determinaciones estructurales:

a) La normativa básica de ordenación de las diferentes categorías del suelo rústico del término municipal en el marco de la legislación específica, incorporando las calificaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y concretando, en su caso, las subcategorías o subcalificaciones de ordenación que el planeamiento considere adecuadas,

diferenciando las calificaciones básicas de rústico protegido y rústico común; la regulación de las actividades, los usos y las actuaciones edificatorias que comporten; la concreción general de las condiciones a las que deben ajustarse las construcciones, las edificaciones y las instalaciones autorizables; y la determinación de las dotaciones y las infraestructuras públicas que se implanten en el suelo rústico, indicando sus parámetros básicos.

b) Las que, en coherencia con el modelo territorial que establezca, y de acuerdo con el artículo 3 de la LOUS, contribuyan a la eficacia de medidas para la protección del medio ambiente, la naturaleza y el paisaje, los elementos y los conjuntos naturales o urbanos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que resulte aplicable con relación a estos ámbitos sectoriales. Estas determinaciones se deberán formular de manera concreta y precisa, teniendo carácter normativo y gráfico cuando sea necesario, evitando formulaciones teóricas o declaraciones de principios sin proyección práctica concreta. La redacción deberá ser concisa y obviar argumentos justificativos, debiendo éstos formar parte de la memoria justificativa del plan general o del informe de sostenibilidad ambiental.

c) Las delimitaciones de los perímetros que correspondan a las declaraciones de conjunto histórico, jardín histórico, lugar histórico, lugar de interés etnológico, zona arqueológica o zona paleontológica, llevadas a cabo por el organismo competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 73. *Determinaciones estructurales del plan general relativas a las reservas de vivienda de régimen de protección pública.*

1. El plan general deberá evaluar las necesidades de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública y determinar las reservas para este tipo de vivienda para las actuaciones urbanísticas que se prevean, así como su ubicación.

2. La evaluación se deberá efectuar de acuerdo con la memoria social del plan, y deberá considerar también la necesidad de contar con viviendas de protección pública, con destino exclusivo de alquiler y carácter rotatorio, con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades para acceder a la vivienda.

3. En la determinación del suelo que debe destinarse a construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en los municipios y núcleos que, por razón de la población así lo determine reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con el artículo 41 de la LOUS, el plan general debe reservar, como mínimo, el suelo correspondiente al 30 % de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y al 10 % en el suelo urbano que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, respectivamente, siempre que, en ambos casos, el uso residencial sea el predominante.

4. Los planes generales pueden incrementar los porcentajes de reserva previstos en el apartado anterior, y asimismo pueden calificar suelo para la construcción de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible establecidas por la legislación sobre vivienda de protección pública. Igualmente, de forma potestativa, en los municipios o núcleos excluidos reglamentariamente de establecer estas reservas, los planes generales pueden preverlas de manera voluntaria.

5. El plan general, en los ámbitos de suelo urbano afectados o en los ámbitos de suelo urbanizable que ordene directamente, deberá determinar la localización concreta de las reservas de terrenos para la construcción de viviendas de protección pública, en coherencia, en su caso, con los instrumentos de ordenación territorial.

En los ámbitos de suelo urbanizable sin ordenación detallada, deberá determinar las reservas que corresponden a los ámbitos de planeamiento parcial correspondientes.

6. La calificación de suelo prevista en el apartado anterior podrá prever el destino total o parcial de la edificación a vivienda con protección pública, siempre que se acredite que se cumplen los porcentajes de edificabilidad residencial que resulten aplicables. En el caso de calificaciones en suelo urbano, puede ser aplicable tanto a las nuevas construcciones como a los casos de gran rehabilitación de las edificaciones existentes.

7. La localización, mediante su calificación, de las zonas de reserva, debe ser uniforme para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano que estén sujetos y en suelo urbanizable. Si, excepcionalmente, se modifica el reparto uniforme, se ha de justificar esta decisión en la memoria del plan general, bien por razón de la incompatibilidad de la tipología

edificatoria prevista con la construcción de viviendas protegidas, bien por razón de la viabilidad de la actuación en función de su dimensión. En todo caso, se debe acreditar la inexistencia de concentración excesiva de este tipo de viviendas y la no generación de segregación espacial, de forma que en cada actuación se posibilite y procure la máxima cohesión e integración sociales. Debe procurarse siempre la mezcla de la vivienda de protección pública y la vivienda libre, y a ser posible hacer coexistir ambos tipos de vivienda en el territorio. En cualquier caso, el plan general debe garantizar el cumplimiento íntegro de la reserva en cuanto a las actuaciones en suelo urbanizable en que esta reserva les sea exigible.

8. Sin perjuicio de lo previsto en los apartados anteriores, los ayuntamientos que estén sujetos, mediante la previsión correspondiente en el plan general, pueden exonerar de la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública las actuaciones de urbanización que se encuentren en alguno de los casos siguientes:

a) Que se ubiquen en una zona turística para la cual el Plan Territorial Insular de Mallorca determine su reordenación, y siempre que esta implique una reducción del aprovechamiento urbanístico respecto del existente con anterioridad.

b) Que más del 50% de la superficie del ámbito de actuación tenga que destinarse a dotaciones públicas con la obligatoriedad, de las personas propietarias, de ceder los terrenos gratuitamente.

c) Que se trate de ámbitos de actuación cuyo suelo lucrativo se destine predominantemente a uso residencial y su ejecución no suponga la edificación de más de 20 unidades de viviendas.

9. Las modificaciones del plan general que comporten un incremento del techo residencial de nueva implantación en los ámbitos indicados en el apartado 3 de este artículo, deberán reservar para la construcción de viviendas de protección pública, además del porcentaje exigido por el planeamiento para el techo ya previsto, el suelo que de forma proporcionada corresponda al incremento de techo residencial.

Artículo 74. *Determinaciones estructurales del plan general relativas a las circunstancias de su revisión y los efectos sobre construcciones y usos preexistentes.*

El plan general deberá establecer como determinaciones estructurales:

a) El señalamiento, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 del artículo 57 de la LOUS, de su plazo de revisión, así como de las circunstancias en que se debe proceder a dicha revisión, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y otros elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

b) El establecimiento de las normas urbanísticas que deben aplicarse a las construcciones, las edificaciones y los usos que resulten en la situación de inadecuación al nuevo planeamiento, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 del artículo 68 de la LOUS y en el artículo 185 de este Reglamento.

c) El establecimiento de las oportunas remisiones al régimen de aplicación directa sobre las construcciones, las edificaciones, las instalaciones y los usos en situación de fuera de ordenación que determina el apartado 2 del artículo 68 de la LOUS y el artículo 186 de este Reglamento. No obstante lo anterior, en la situación de fuera de ordenación a que se refiere la letra a) del apartado 2 del artículo 68 de la LOUS, el plan general podrá identificar los suelos o elementos sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. Igualmente, podrá determinar e identificar las edificaciones que ocupan suelo en el que, de acuerdo con el resto de determinaciones del plan general, resulte prohibida expresamente su permanencia por razones de interés público municipal justificadas oportunamente.

Artículo 75. *Determinaciones de carácter detallado del plan general en suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado.*

1. Además de las de carácter estructural, los planes generales deberán contener en suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado, las siguientes determinaciones de carácter detallado:

a) Señalamiento en concreto de las actuaciones urbanísticas previstas, así como la delimitación de los ámbitos de las actuaciones, con independencia de la inclusión dentro de los sectores de suelo urbanizable de suelos destinados a dotaciones públicas de sistemas generales.

Para las actuaciones de transformación urbanística, deberán señalar las condiciones objetivas y funcionales que posibiliten la secuencia lógica de programación de cada una de las actuaciones previstas.

En su caso, se deberán determinar los elementos de urbanización que se han de completar o acabar para que los terrenos adquieran la condición de solar.

Específicamente, el plan general podrá señalar ámbitos sujetos a actuaciones edificatorias y de regeneración y renovación urbanas. La delimitación de estos ámbitos se podrá hacer en el propio plan general o diferirlo a un plan especial, y tendrá los efectos previstos en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. En todo caso, el instrumento que haga esta delimitación deberá incorporar el avance de la equidistribución y el plan de realojamiento y, en su caso, de retorno, en los términos previstos en el artículo 10 de la mencionada Ley estatal.

b) Calificación de la totalidad de terrenos incluidos, respetando las categorías definidas en la ordenación estructural de acuerdo con el uso global asignado a cada categoría, diferenciando, en su caso, la correspondiente al suelo, al vuelo y al subsuelo, y definiendo los usos detallados y las características y los parámetros urbanísticos a los cuales se sujeta la edificación; así como las características de la parcela mínima indivisible.

c) Definición y delimitación perimetral de los terrenos destinados a los sistemas locales de espacios libres públicos, de equipamientos y centros de las infraestructuras y servicios, en función de la capacidad potencial del plan, y la conexión y la integración con la red de sistemas generales, respetando los estándares y dotaciones mínimas de la red de sistemas locales.

d) Trazado detallado y características de la red viaria, con su clasificación en función del tráfico previsto, precisando la anchura de los viales, y de los espacios destinados a aparcamiento con señalamiento de la totalidad de sus alineaciones y de las rasantes, diferenciando, en su caso, la alineación exterior, que separa los suelos de dominio público de los suelos de titularidad privada, de la alineación de la edificación. La red viaria deberá garantizar, en todo caso, el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable en materia de itinerarios adaptados y de accesibilidad.

e) Definición de las características y del trazado de las galerías y las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y demás servicios previstos en el plan general, así como la resolución de su enlace eventual con las redes municipales existentes.

f) Reglamentación detallada del uso, del volumen y de las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como la ordenación de las características estéticas y tipológicas de las construcciones, de las edificaciones y de su entorno, relativas a la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes, y también la dotación de aparcamientos exigible a las edificaciones y otras determinaciones análogas no incluidas en la ordenación estructural.

Esta ordenación deberá considerar la oportunidad de establecer criterios de eficiencia energética, reducción de emisiones contaminantes y arquitectura bioclimática, y podrá incluir determinaciones sobre la orientación de edificios, la relación entre la altura y el espacio libre, aislamiento térmico y las condiciones de aireación de las edificaciones.

g) Definición de las medidas que se consideren adecuadas para garantizar la accesibilidad universal, de acuerdo con lo que establece el artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal efecto, la ordenación deberá dar prioridad al hecho de establecer medidas técnicas que no comporten exención de las determinaciones sobre volumen edificable ni de distancias mínimas a linderos, a las edificaciones, a la vía pública o a las alineaciones, siempre que estas medidas consigan en la práctica idéntica finalidad de garantizar la accesibilidad.

h) Definición de otras determinaciones que se consideren adecuadas para completar el marco general de la ordenación.

2. Las delimitaciones perimetrales de los ámbitos sujetos a las actuaciones a que se refiere la letra a) del apartado 1, y las de los terrenos a que se refiere la letra c) del mismo apartado, en ningún caso se podrán determinar con el propósito exclusivo de ajustarlas a límites de la propiedad. Deberán obedecer a criterios de coherencia urbanística y no a la simple conveniencia de ajustar las determinaciones a condiciones prediales, dominicales o administrativas preexistentes.

3. El plan general deberá incluir como suelo urbanizable ordenado los terrenos que, estando anteriormente clasificados como urbanizables, no se haya culminado la ejecución del planeamiento parcial de desarrollo.

4. Las determinaciones del plan general establecidas en los anteriores apartados deberán expresar las que se conservan, modifican y perfeccionan de la ordenación preexistente.

Artículo 76. *Determinaciones de carácter detallado del plan general en suelo urbano de asentamiento en el medio rural.*

1. Además de las de carácter estructural, el plan general, a menos que lo difiera a la formulación de un plan especial de los previstos en el artículo 42 de la LOUS y en el artículo 117 de este Reglamento y en relación a los ámbitos de suelo urbano delimitados como asentamiento en el medio rural, deberá contener las determinaciones de carácter detallado que se establecen en los apartados siguientes.

2. Ordenación urbanística del asentamiento, priorizando el mantenimiento de su carácter y de su integración paisajística en el entorno, que necesariamente ha de regular:

a) La definición de los usos admisibles en los ámbitos delimitados como asentamiento en el medio rural, de acuerdo con las determinaciones de la LOUS y de este Reglamento; así como las condiciones de edificación. El uso mayoritario o predominante del ámbito deberá ser el residencial. Se consideran como usos compatibles los que tengan relación directa con el residencial y que den respuesta a las necesidades de la población, permitiéndose usos de pequeño comercio, dotacional y los vinculados con los servicios públicos.

b) La preservación y conservación de las edificaciones que tengan valor arquitectónico, histórico o etnográfico, sin perjuicio de admitir la demolición de los añadidos que desvirtúen la tipología, la forma y el volumen de la edificación originaria, o que por los materiales utilizados en los añadidos supongan un efecto distorsionador para la armonía y la estética del conjunto edificatorio, así como cualquier construcción o edificación que se encuentre en iguales condiciones.

c) La prohibición de las edificaciones características del suelo urbano distinto del asentamiento en el medio rural, así como la apertura de calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento.

d) La regulación de las condiciones de la edificación, teniendo en cuenta que las nuevas edificaciones que se pretendan implantar deben identificarse con las características propias del ambiente y con la finalidad de consolidar la trama existente. Las características estéticas y constructivas, como igualmente los materiales, colores y acabados deberán estar en consonancia con el paisaje rural. En todo caso, se han de prever las medidas correctoras necesarias para garantizar el menor impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

e) El cálculo de su población potencial para evaluar las necesidades en el ámbito del asentamiento, sin que compute a efectos de las reservas obligatorias de espacios libres exigibles en el municipio; y prever potestativamente, en su caso y en función del modelo del asentamiento que determine, las zonas de reserva para equipamientos y espacios libres públicos del asentamiento correspondiente.

f) En el supuesto de que el asentamiento en el medio rural esté incluido o afectado por alguna de las figuras o instrumentos de protección establecidas en la legislación de patrimonio histórico, cultural o de protección medioambiental, su ordenación por parte del planeamiento urbanístico se deberá adecuar a los límites que determinen las expresadas figuras o instrumentos de protección.

3. Determinación de las peculiaridades y excepciones que, justificadamente, procedan respecto de los servicios urbanísticos básicos establecidos en la LOUS para el suelo urbano,

con previsión, en su caso, de actuaciones urbanísticas relativas a su implantación o renovación, en el grado de exigencia que se considere adecuado. En cualquier caso, la exención relativa a la implantación de la red de saneamiento se deberá fijar de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional tercera de este Reglamento.

4. El plan general o, en su caso, el plan especial podrá imponer la obligación a las personas propietarias de suelo urbano ordenado como asentamiento en el medio rural de constituirse en comunidad de propietarios y propietarias, para subvenir a los gastos derivados de la formulación del planeamiento especial, de la ejecución y la gestión de las determinaciones del planeamiento y de la conservación de las infraestructuras y de los equipamientos que en la ordenación se contemplen. Alternativamente en el caso de no establecer la conservación de las infraestructuras y equipamientos con cargo a las personas propietarias, podrá prever que se constituyan en junta de compensación.

En el caso de imponer la constitución en comunidad de propietarios y de establecer el deber de conservación, se determinará el carácter de elemento común de las infraestructuras y de los equipamientos que se incluyan, sin perjuicio del uso público general de la vialidad.

Asimismo, una vez ejecutadas las infraestructuras y los equipamientos previstos, el planeamiento podrá determinar la sustitución de la comunidad de propietarios o de la junta de compensación por una entidad urbanística de conservación, de acuerdo con la regulación prevista en este Reglamento, con las mismas finalidades señaladas anteriormente.

Artículo 77. *Determinaciones de carácter detallado del plan general en suelo urbanizable no ordenado directamente.*

Además de las de carácter estructural, los planes generales deberán contener en suelo urbanizable no ordenado directamente, las siguientes determinaciones de carácter detallado:

a) Delimitación de su ámbito y concreción de los sectores para su desarrollo. La delimitación del ámbito deberá respetar, en todo caso, la prevista como ordenación estructural para esta categoría de suelo urbanizable no ordenado, y la concreción de los sectores deberá conseguir una correcta integración de los terrenos que se han de desarrollar y las áreas urbanas existentes, evitando la redacción de planes parciales que confieran una visión fragmentaria del territorio y generen disfunciones en el desarrollo urbano. Asimismo, la concreción de los sectores se sujeta a las condiciones que determina el apartado 2 del artículo 75 de este Reglamento sobre ajuste a límites de propiedad.

b) Definición de los ámbitos de los sistemas generales de espacios libres públicos, equipamientos e infraestructuras correspondientes a la estructura general y orgánica que el planeamiento parcial de desarrollo debe prever, y, en su caso, la vinculación al sector de suelo urbanizable a efectos de gestión, de acuerdo con lo que establece la letra a) del apartado 2 del artículo 33 de la LOUS y la letra c) del artículo 51 de este Reglamento.

La anterior definición de ámbitos de sistemas generales es independiente y diferente de la concreción de la superficie de los terrenos que integran los sistemas locales dotacionales de espacios libres y de equipamientos públicos a que se refiere el apartado 3 del artículo 43 de la LOUS y el artículo 93 de este Reglamento, que se deberán definir y concretar mediante el plan parcial del ámbito o ámbitos de ordenación correspondientes.

c) Trazado de las conexiones con las redes y centros de los sistemas generales de infraestructuras existentes y determinación de las actuaciones de ampliación de éstas que, en su caso, sean necesarias.

d) Establecimiento del índice de edificabilidad bruta, los usos principales y compatibles y las densidades o intensidades de los usos que, en el caso de usos residenciales y turísticos, no podrán superar los límites a que se refiere el apartado 1 del artículo 79 de este Reglamento.

e) Fijación de los estándares que determinan las reservas mínimas para los sistemas urbanísticos locales de espacios libres y de equipamientos comunitarios que deban ser de titularidad pública en función de la dimensión y la intensidad de uso de cada sector, respetando las superficies mínimas establecidas en el artículo 43 de la LOUS y en el artículo 93 de este Reglamento.

f) Señalamiento de las características generales a las que, en su caso, tengan que ajustarse las edificaciones.

g) Establecimiento, en coherencia con el modelo de implantación urbana y la estructura general de ordenación urbanística adoptada, de un esquema de ordenación que ha de completar la ordenación de detalle.

h) Determinación, si corresponde, de la participación de los sectores en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público, de acuerdo con lo que establece la legislación sectorial.

i) Establecimiento de los plazos para la formulación y la tramitación del planeamiento parcial y para su ejecución, determinando la graduación espacial y temporal para su desarrollo y ejecución.

Artículo 78. *Determinaciones de carácter detallado del plan general en el suelo rústico.*

Además de las determinaciones de carácter estructural, en el suelo rústico los planes generales deberán establecer, de conformidad con la legislación aplicable y con los instrumentos de ordenación territorial:

a) Las medidas y condiciones necesarias para la conservación y la protección de todos y cada uno de sus elementos naturales por los valores que se acrediten, incluidos los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.

b) Las medidas y condiciones necesarias para la conservación y la protección del patrimonio cultural.

c) Las determinaciones necesarias sobre prevención de riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, en los términos establecidos en los artículos 9 a 12 de este Reglamento y en la legislación sectorial.

Artículo 79. *Densidades máximas y estándares dotacionales mínimos del plan general.*

1. En el suelo urbano y en el suelo urbanizable directamente ordenado, el plan general no podrá fijar una densidad global residencial por hectárea que supere las 75 viviendas o la más restrictiva que determine el Plan Territorial Insular de Mallorca u otros instrumentos de ordenación territorial, aplicada a cada uno de los sectores, zonas o ámbitos de actuación que el planeamiento delimite con el fin de fijar la densidad global de uso residencial. En los ámbitos, zonas o sectores de uso turístico, la densidad máxima de este uso que podrá fijar el plan general se deberá ajustar a los límites que prevean los instrumentos de ordenación territorial o turísticos a los cuales la legislación sectorial turística asigna esta definición de densidades.

En los sectores, zonas o ámbitos de suelo urbano consolidado por la edificación en más del 90% y no sujetos a actuaciones de transformación urbanística en que ya se haya alcanzado la densidad de 100 viviendas por hectárea, no se podrá aumentar la edificabilidad ni la densidad residencial o turística respecto de las previsiones del plan anterior, y tendrá que incentivar su disminución mediante la disposición de reservas dotacionales públicas adicionales.

2. Cuando el plan general, en el supuesto de que no se haya superado la limitación establecida en el apartado anterior, determine, en coherencia con los criterios estructurales a que responda el modelo territorial establecido, un incremento de la edificabilidad preexistente legalmente realizada o de la determinada por el planeamiento vigente con relación a la categoría o zona de calificación, tendrá que prever las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público de zonas verdes y de equipamientos de acuerdo con lo que establece el apartado 2 del artículo 58 de la LOUS y el artículo 173 de este Reglamento.

En el caso de suelo urbano, la reserva de suelo para equipamientos públicos que deriven del incremento de la edificabilidad se determinará, de forma proporcional, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 de este artículo.

Las reservas dotacionales a que se refiere este apartado son independientes de las que ya existan en el ámbito de ordenación afectado.

3. Las alteraciones de la ordenación urbanística del plan general, mediante su modificación puntual o su revisión, no podrán afectar la calidad urbana mediante el decremento de la superficie dotacional de la ciudad ya edificada y consolidada que supongan una mengua en la calidad de la ciudadanía. A tal efecto:

a) Los terrenos que el plan general clasifique como suelo urbano por ejecución del planeamiento general anterior, del planeamiento parcial o especial, se encuentran sujetos a la limitación de mantener en los ámbitos que se delimiten en futuras modificaciones realizadas de forma independiente al proceso de revisión del plan general, las superficies de reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales establecidas para el suelo urbano sujeto a las actuaciones de las previstas en el apartado 3 del artículo 32 de la LOUS o para el suelo urbanizable.

b) La limitación anterior rige para la revisión del plan general, y se debe mantener el uso dotacional de las parcelas y solares que han tenido este destino en el planeamiento que se revisa, si bien excepcionalmente se podrá variar previa justificación y motivación del mantenimiento de la calidad urbana en cuanto al nivel de dotaciones y respetando en todo caso los estándares mínimos de la ordenación, y sin perjuicio de la exigencia de lo que determina el apartado 2 de este artículo en los casos de incremento de edificabilidad.

4. Las superficies de los terrenos con destino dotacional o de aparcamiento que tengan carácter de sistema local, y que son independientes de las correspondientes a la estructura general y orgánica, en los casos de suelo urbano sujeto a actuaciones urbanísticas que comporten deber de cesión de suelo dotacional de acuerdo con el artículo 32 de la LOUS y el artículo 49 de este Reglamento, y en el supuesto de suelo urbanizable directamente ordenado por el plan general al cual se refiere el apartado 2 del artículo 40 de la LOUS, deberán ajustarse a los mínimos siguientes, pudiendo ser incrementadas por el plan general:

a) En los ámbitos de suelo con uso predominante residencial o turístico, deberá reservar para su destino a espacios libres públicos una superficie de suelo de como mínimo el 10 % de la superficie del ámbito o sector y que no resulte inferior a 20 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, y a 7 m² por plaza turística, según resulte de aplicar los índices de intensidad de uso correspondientes; y deberán reservar igualmente para equipamientos públicos un mínimo de 21 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, o 7 m² por plaza turística, según corresponda.

b) En los ámbitos de suelo de uso industrial y terciario, deberá reservar para espacios libres públicos una superficie de suelo que no resulte inferior al 10 % de la superficie del ámbito, y un 5 % para equipamientos públicos.

En los dos casos anteriores, se deberá prever la superficie destinada a aparcamientos que garantice un mínimo de una plaza por cada 100 m² de edificación, de las cuales al menos un 50 % deberán ser anexas a la zona viaria. En el caso de incremento de edificabilidad, el cómputo de plazas se efectúa de acuerdo con dicho incremento.

c) No obstante lo previsto en las letras a) y b) anteriores, de acuerdo con el número 2 del apartado 2 del artículo 40 de la LOUS, en el caso de los suelos urbanizables directamente ordenados, el plan general puede optar por las alternativas siguientes:

– Cuando la magnitud de la actuación lo permita y en los casos de suelos destinados a usos industriales y terciarios, aplicar las reservas para dotaciones exigidas para los suelos urbanizables.

– En el resto de casos, destinar al menos la mitad de la superficie bruta de su ámbito, con la inclusión, en su caso, de los sistemas generales adscritos, a usos dotacionales, de infraestructuras o terrenos para patrimonio público de suelo adicionales a los resultantes de las determinaciones de los artículos 32 y 33 de la LOUS. En estos casos, dichas cesiones de terrenos, obligatorias y gratuitas, sustituirán a las que, con carácter general, fija la normativa urbanística para los suelos urbanizables no ordenados directamente.

d) Asimismo, en cuanto a los ámbitos de suelo urbano sujetos a actuaciones de dotación a que se refiere el apartado 5 del artículo 32 de la LOUS y el apartado 3 del artículo 49 de este Reglamento, las superficies de cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas a que se refiere la letra a) anterior se determinarán de forma proporcional a lo que resulte del incremento de edificabilidad o densidad, y podrán ser sustituidas en las formas y condiciones establecidas en las disposiciones expresadas.

5. A los efectos que determinan los apartados anteriores, las zonas verdes se dividen en las categorías a que se refiere el artículo 60 de este Reglamento. Asimismo, los destinos

posibles de las parcelas dotacionales destinadas a equipamiento público serán los establecidos en el expresado artículo 60.

6. La distribución por usos detallados del suelo destinado a equipamientos públicos a que se refiere el apartado 3 del artículo 60 de este Reglamento no está sujeta a estándares genéricos. Las distribuciones expresadas y las superficies asignadas se fijarán, en cada caso, teniendo en cuenta las necesidades específicas del ámbito o sector y su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

En todo caso, los planes generales en suelo urbano o en los sectores de suelo urbanizable que ordenen directamente, y cuando se refieren al uso residencial, deberán ser informados por los órganos del Gobierno de las Illes Balears competentes en materia de educación y de sanidad. Estos informes se podrán solicitar de forma potestativa durante los trabajos de redacción del plan general, y el ayuntamiento correspondiente deberá solicitarlos preceptivamente en el trámite a que se refiere el apartado 2 del artículo 54 de la LOUS, y deberán pronunciarse sobre la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo para equipamientos a usos docentes o sanitarios, como igualmente sobre la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos dichos usos.

7. Sin perjuicio de lo que establece el apartado 6 anterior, los planes generales, en lo referente a los equipamientos y dotaciones que integran los sistemas generales pertenecientes a la estructura general y orgánica del territorio, deberán prever la reserva de suelo para equipamiento público escolar que resulte necesaria tanto para la enseñanza infantil y primaria como para la enseñanza secundaria obligatoria y bachillerato, de acuerdo con el mapa escolar y los planes de los órganos competentes del Gobierno de las Illes Balears.

Artículo 80. *Estándares dotacionales de aparcamiento en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado.*

1. En los ámbitos de suelo urbano sujeto a actuaciones urbanísticas de transformación y en suelo urbanizable directamente ordenado, en que se fije un uso global predominante residencial, turístico, industrial o terciario, el plan general deberá prever una superficie destinada a aparcamientos que garantice el cumplimiento de un estándar mínimo de una plaza por cada 100 m², o fracción, de edificación, de las cuales al menos un 50 % deberán ser anexas a la zona viaria. Se tendrá que distinguir entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público.

2. En los ámbitos a que se refiere el apartado 1 anterior, cuando se refieran a actuaciones con un uso global industrial, la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas deberá distinguir las plazas para vehículos de turismo y las plazas para vehículos pesados; y en las actuaciones de uso global terciario, el plan general deberá considerar asimismo una reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada que sea suficiente para atender los volúmenes de tráfico que generen los usos comerciales, administrativos o recreativos.

Subsección 3.^a Contenido documental de los planes generales

Artículo 81. *Documentación de los planes generales.*

1. Los planes generales se formalizan mediante los documentos siguientes:

a) La memoria descriptiva y justificativa del plan, que incluye la memoria social, con los estudios complementarios, de acuerdo con el contenido establecido en el artículo 37 de la LOUS y en los artículos 82 y 83 de este Reglamento.

b) Los planos de información y de ordenación urbanística del territorio y, en el caso del suelo urbano, del trazado de las redes básicas de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica y eventualmente de gas, de comunicaciones, de telecomunicaciones y de saneamiento y las correspondientes a los otros servicios que se establezcan en el plan.

c) Las normas urbanísticas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la LOUS y en los artículos 86 y 87 de este Reglamento.

d) El informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas, y el orden de prioridades o previsiones temporales de estas actuaciones.

e) La documentación medioambiental que exija la legislación sectorial y, como mínimo, el informe medioambiental.

f) El catálogo de elementos y espacios protegidos a que se refiere el artículo 47 de la LOUS y el artículo 125 de este Reglamento.

2. El plan general deberá fijar una programación detallada de las actuaciones, como mínimo para las actuaciones de transformación a que se refiere el artículo 29 de la LOUS, que se actualizará periódicamente y, como máximo, cada seis años, por acuerdo del pleno del ayuntamiento, después de un plazo de un mes de información pública mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o punto de acceso electrónico correspondiente, que deberá incorporar el contenido íntegro de la propuesta de actualización de la programación. Este acuerdo de actualización y el contenido documental, se publicará en los referidos Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o punto de acceso electrónico y se comunicará al Consejo Insular de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears con remisión de la documentación que se haya actualizado.

Artículo 82. *Contenido de la memoria del plan general.*

1. La memoria del plan general debe establecer las conclusiones derivadas de la información urbanística relevantes para la ordenación del territorio, analizar las alternativas posibles y justificar el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las determinaciones correspondientes a las diversas clases de suelo.

2. La memoria del plan general se referirá a los puntos siguientes:

a) La integración del programa de participación ciudadana que el ayuntamiento haya aplicado durante el proceso de formulación y tramitación del plan para garantizar la efectividad de los derechos de participación que reconoce la legislación aplicable; con referencia a los aspectos siguientes:

1.º Descripción de las medidas adoptadas o de las actuaciones llevadas a cabo.

2.º Síntesis de las aportaciones y los resultados derivados de las alegaciones y las sugerencias presentadas durante el periodo de información pública.

3.º Síntesis de las modificaciones o los aspectos incorporados al plan a partir de las aportaciones o los resultados de la participación ciudadana.

b) Las medidas adoptadas para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, en cumplimiento de la obligación de prestación del servicio de transporte colectivo urbano de viajeros, en su caso, en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas a adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean al plan.

c) La información urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios, que comprende:

1.º El planeamiento urbanístico vigente con anterioridad.

2.º El planeamiento de ordenación territorial y sectorial con incidencia en el ámbito del plan.

3.º Las características del territorio, con referencia a sus características naturales, con indicación de los riesgos naturales o geológicos existentes, usos a los cuales se destina, estructura urbanística, infraestructuras existentes y contexto territorial supramunicipal.

4.º Las características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de evolución. El análisis de la población incluirá la variable de sexo y grupos de edad en las estadísticas, las encuestas y la recogida de datos que se lleven a cabo.

5.º Las redes básicas existentes de los servicios de agua, hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones y sistemas de evacuación de las aguas residuales o de lluvia.

6.º Las obras y las infraestructuras programadas y la política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano.

7.º El señalamiento de los valores medioambientales, paisajísticos, culturales, agrarios o de cualquier otro tipo existentes en el ámbito del plan, y el análisis de los elementos a que se refiere el artículo 14 de este Reglamento, con indicación de los que se vean afectados por actuaciones urbanísticas.

8.º Los otros aspectos relevantes que caractericen el ámbito territorial del plan.

d) Los objetivos de la ordenación, el análisis de las diversas alternativas que se prevén y la justificación y la descripción del modelo de ordenación elegido y, concretamente, de los aspectos siguientes:

1.º La clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios que se establecen en la LOUS.

2.º La observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible, teniendo en cuenta las conclusiones del informe ambiental que integra la documentación del plan, y la adecuación a los criterios que fijan los instrumentos de ordenación territorial.

3.º Diagnóstico de los déficits de las redes básicas existentes de los servicios de agua, de hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones y sistemas de evacuación de las aguas residuales o de lluvia, análisis de los recursos disponibles, y descripción y justificación de las obras, y la procedencia de los recursos necesarios para adaptar, ampliar o mejorar estas redes básicas.

e) Un resumen ejecutivo que delimite los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de la situación, el alcance de la alteración y, en su caso, los ámbitos en que se suspenden la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, y la duración de esta suspensión.

3. La memoria del plan general integra igualmente la memoria social, en los términos que establecen el apartado 3 del artículo 37 de la LOUS y el artículo 83 de este Reglamento.

Artículo 83. *Contenido de la memoria social del plan general.*

1. La memoria social del plan general es el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda, y deberá hacer referencia a los aspectos siguientes:

a) Necesidades cuantitativas y de localización de suelo residencial y vivienda, en relación con el medio ambiente urbano en que se insertan, con estimación de las necesidades de vivienda social de acuerdo con las características socioeconómicas de la población.

b) Análisis de las posibles localizaciones alternativas de las reservas para construir viviendas de protección pública, atendiendo los objetivos de evitar la concentración excesiva de viviendas de este tipo y de favorecer la cohesión social, impidiendo la segregación espacial de los ciudadanos y de las ciudadanas por razón de su nivel de renta, y las posibilidades de rehabilitar edificaciones para destinarlas a estos tipos de viviendas.

c) Cuantificación de las reservas mínimas obligatorias de acuerdo con la letra e) del artículo 41 de la LOUS y el artículo 73 de este Reglamento, y cuantificación de la totalidad de las reservas previstas para construir viviendas de protección pública y de las modalidades correspondientes.

d) Mecanismos previstos para obtener suelo para la construcción de vivienda protegida promovida por iniciativa pública.

e) Previsión de las necesidades de viviendas dotacionales públicas, en su caso, con indicación de los colectivos a los cuales se dirigen, a los efectos de establecer las calificaciones y las reservas adecuadas.

f) Análisis de las necesidades de equipamientos comunitarios de acuerdo con las previsiones de nuevas viviendas y de la adecuación del emplazamiento y de los usos previstos para estos equipamientos.

2. También forma parte de la memoria social una evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como respecto a los colectivos sociales que requieren atención específica, tales como las personas inmigrantes y las personas mayores, con el objeto de que las decisiones del planeamiento, a partir de la información sobre la realidad social, contribuyan al desarrollo de la igualdad de

oportunidades entre mujeres y hombres, así como favorecer a los otros colectivos merecedores de protección.

Esta evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género y respecto a determinados colectivos sociales deberá contener:

a) Una diagnosis de la situación a partir del análisis de la información sobre la población a la que afecta el plan, la identificación de los roles de género de los diferentes colectivos afectados, las necesidades de bienestar y estratégicas de mujeres y hombres y de otros colectivos detectadas en el ámbito.

b) La valoración del impacto social y de género del plan, que comprenderá:

1.º La justificación de la coherencia de la ordenación propuesta con las necesidades detectadas de las mujeres y los hombres y de otros colectivos en lo que se refiere especialmente a los parámetros de accesibilidad, movilidad, seguridad y uso del tejido urbano, teniendo en cuenta particularmente las necesidades de las personas que llevan a cabo tareas de cuidado y gestión doméstica, así como las que reciben esta atención.

2.º Medidas o determinaciones previstas en el plan que contribuyan al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre las mujeres y los hombres, así como entre los diversos grupos sociales.

3.º Previsión de cómo incidirá la ordenación propuesta sobre la situación originaria de mujeres y hombres y de otros colectivos.

Artículo 84. *Planos de información.*

1. Los planos de información del plan general deberán contener la información gráfica sobre las características naturales, ambientales, culturales, socioeconómicas, demográficas o del desarrollo urbanístico que sean relevantes para la ordenación urbanística. Entre los planos de información se tendrán que incluir, en todo caso, los relativos a los aspectos siguientes:

a) Características topográficas del territorio, con expresión de los límites de pendiente del 20 %, y red hídrica.

b) Estructura catastral vigente; usos y aprovechamiento del suelo existentes.

c) Áreas vulnerables por la existencia de riesgos naturales, geológicos o tecnológicos y áreas afectadas por impactos ambientalmente relevantes y la indicación de los elementos vegetales o arbustivos a que se refiere el artículo 14 de este Reglamento.

d) Ámbitos y elementos objeto de protección de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial.

e) Redes generales de servicios existentes, con indicación de las redes principales de distribución de energía eléctrica, de telecomunicaciones, de abastecimiento y distribución de agua, de hidrantes para incendio, de saneamiento, de abastecimiento y, en su caso, de distribución de gas.

f) Red general viaria y de ferrocarriles, existentes o planificadas, a los efectos de delimitar su rango, las posibilidades de utilización de los puntos de acceso, y las servidumbres y restricciones del territorio impuestas por la legislación sectorial respectiva, y otras infraestructuras de interés general.

g) Mapas de vulnerabilidad y capacidad del territorio en lo referente a la contaminación atmosférica, mapas de protección de la contaminación luminosa y mapas de capacidad acústica, en caso de que se hayan elaborado o aprobado, de acuerdo con lo que dispone la legislación sectorial.

h) Los que resulten necesarios para expresar de manera detallada el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

i) Planos informativos de delimitación de los ámbitos en los cuales la ordenación proyectada altere la vigente, con expresión de su situación y alcance de la alteración.

2. Los planos de información se deberán elaborar en base a la información geográfica oficial disponible y más actualizada, se realizarán sobre cartografía digital, a una escala de 1:5.000, y se deberán materializar sobre soporte físico a escala no inferior a 1:10.000.

Artículo 85. *Planos de ordenación.*

1. Los planos de ordenación del plan general expresan gráficamente sus determinaciones y se deberán elaborar sobre cartografía digital actualizada.

2. Los planos de ordenación del plan general deberán ser, como mínimo, los siguientes:

a) Para todo el territorio comprendido en su ámbito, a una escala mínima de 1:5.000:

1.º Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada una de las clases y categorías.

2.º Planos de estructura general del territorio, en los que se señalen, conjunta o separadamente, el sistema general de comunicaciones, el resto de sistemas generales urbanísticos, y las redes generales de servicios, de acuerdo con lo que establece el apartado 3 de este artículo.

3.º Plano de los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado por el plan general y de los ámbitos sujetos a la formulación de planeamiento derivado, parcial o especial, delimitados para las diversas clases y categorías de suelo.

4.º Plano de catalogación, en el que se señalen los elementos incluidos en el catálogo de elementos y espacios protegidos a que se refieren el artículo 47 de la LOUS y los artículos 125 a 130 de este Reglamento.

b) Para el suelo urbano y para el suelo urbanizable directamente ordenado, a la escala mínima de 1:1.000:

1.º Planos que expresen las determinaciones señaladas en los artículos 41 y 42 de la LOUS y los artículos de este Reglamento que los desarrollan.

2.º Respecto al suelo urbano que no esté sujeto a actuaciones de transformación urbanística de las previstas en el artículo 29 de la LOUS, en su caso, los planos que reflejen los elementos y obras de urbanización que se deberán completar o acabar para que los terrenos adquieran la condición de solares.

c) Para el suelo incluido en la categoría de urbanizable no ordenado directamente por el plan general o sujeto a planeamiento de desarrollo, planos que reflejen, a escala adecuada, la situación y delimitación del sector o ámbito, con expresión de su superficie.

d) Para el suelo rústico, planos que expresen, a una escala mínima de 1:5.000, las distintas calificaciones asignadas, de acuerdo con la legislación aplicable y los instrumentos de ordenación territorial, diferenciando, si corresponde, distintas zonas, según su regulación.

3. Los planos de ordenación relativos a las redes generales de servicios deberán reflejar las propuestas y soluciones del plan respecto de:

a) La red general de gestión del agua de lluvia y residual, las redes separativas de cada tipo de agua, la red de alcantarillado y de colectores y la depuración mediante estaciones depuradoras.

b) La red general de distribución de energía eléctrica, centrales y subestaciones transformadoras.

c) Las redes de telecomunicaciones que den cobertura adecuada a la totalidad del territorio.

d) Las redes generales de abastecimiento de agua, con la indicación de la situación de los depósitos y de las estaciones de bombeo, y de abastecimiento de agua contra incendios.

e) La red general de distribución de gas cuando el plan lo determine.

f) La red de instalaciones de gestión de residuos.

4. Los planos se deberán elaborar a las escalas mínimas que determina el apartado 2.

Artículo 86. *Normas urbanísticas.*

1. Las normas urbanísticas del plan general establecen, mediante un texto articulado, las determinaciones que corresponden, en cada clase y categoría de suelo, a este plan. A tal efecto, las normas urbanísticas:

a) Deberán contener las disposiciones explicativas que faciliten el uso y la comprensión de los documentos que integran el plan. Podrán incorporar disposiciones aclaratorias del

significado y de los efectos jurídicos de las determinaciones que se establezcan de acuerdo con la legislación aplicable.

b) Deberán distinguir cuáles de sus disposiciones tienen el carácter de ordenación estructural y cuáles el carácter de ordenación detallada, de acuerdo con la LOUS y este Reglamento.

c) No deberán contener o reproducir determinaciones que sean objeto de regulación de detalle de acuerdo con la legislación o normativa sectorial, sin perjuicio de efectuar las oportunas remisiones genéricas.

2. Las normas urbanísticas integrarán las reglas técnicas y jurídicas que precisen las condiciones sustantivas y temporales a que se deban ajustar las actuaciones urbanísticas que prevea el plan general. Asimismo, deberán establecer las disposiciones que definan el régimen jurídico transitorio a que se encuentran sujetas las determinaciones del planeamiento general anterior que el nuevo plan asuma.

3. Además de las determinaciones previstas en los apartados anteriores, las normas urbanísticas deberán contener igualmente:

a) Ordenanzas de urbanización o de edificación con objeto de regular con carácter general los aspectos constructivos, técnicos o similares de las actuaciones de urbanización, edificación, rehabilitación, reforma o uso del suelo. Las ordenanzas locales de edificación y de urbanización a que se refiere el artículo 48 de la LOUS y los artículos 133 y 134 de este Reglamento pueden complementar, sin contradecirlas en ningún caso, las determinaciones de las expresadas normas del plan general.

b) Fichas de planeamiento y fichas de gestión en los términos establecidos en el artículo 87 de este Reglamento.

Artículo 87. *Fichas de planeamiento y de gestión.*

1. Como documento integrante de las normas urbanísticas, se deberá redactar una ficha de planeamiento para cada ámbito de desarrollo detallado que se haya delimitado en el plan general, y cada una deberá referirse a las determinaciones que se han de tener en cuenta en los planes de desarrollo y, como mínimo:

a) La delimitación gráfica y la superficie del sector o ámbito, con la definición de la superficie total.

b) Los usos globales y los usos incompatibles.

c) Los tipos y las condiciones de edificación.

d) La edificabilidad, diferenciando la máxima para cada uso.

e) El aprovechamiento urbanístico.

f) Los criterios de diseño de los espacios públicos.

2. Se deberá redactar una ficha de gestión para cada una de las actuaciones integradas previstas por el plan general. La ficha tendrá que contener:

a) La situación de cada una de dichas actuaciones respecto de la secuencia lógica de desarrollo del plan, estableciendo las que requieren programación previa de otra u otras actuaciones integradas.

b) Las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada.

c) La delimitación de las unidades de ejecución o, en su caso, los criterios que se tendrán que seguir para futuras delimitaciones o redelimitaciones. Como criterio general, se entenderá que cada unidad de actuación urbanística en suelo urbano o urbanizable y cada sector de suelo urbanizable constituye una actuación integrada.

El contenido de estas fichas de gestión deberá incorporarse a las de planeamiento en el caso de sectores y ámbitos que se deban desarrollar por planes parciales o planes especiales.

Artículo 88. *Contenido del informe de sostenibilidad económica del plan general.*

1. El informe de sostenibilidad económica del plan general contiene, en todo caso, la estimación del coste económico de todas las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las

previsiones de financiación pública y el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan, tanto si son a cargo de fondos públicos como privados. Este informe se deberá adecuar y tendrá que señalar las oportunas referencias al orden de prioridades o previsiones temporales de estas actuaciones a que se refieren los artículos 36.1.d) y 41 c) de la LOUS y el artículo 70 de este Reglamento.

2. En particular y en cuanto a las actuaciones a que se refieren las letras a) y b) del artículo 29.2 de la LOUS cuando las ordene directamente el plan general, el informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o por la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3. Específicamente y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se deben cuantificar los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el plan general, y se debe estimar el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y la población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que estén terminadas las edificaciones que la actuación conlleva.

4. Cuando se delimiten ámbitos sujetos a actuaciones edificatorias y de regeneración y renovación urbanas, de acuerdo con lo previsto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el informe de sostenibilidad económica deberá incorporar lo establecido en el artículo 11 de la citada ley estatal.

Artículo 89. *Contenido de la documentación de evaluación ambiental del plan general.*

1. En el caso de que se formule o revise el plan general, y en los casos de modificaciones que se sometan a evaluación ambiental, se deberá incorporar la documentación que determina la normativa estatal y autonómica sobre evaluación ambiental de planes y programas, con la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que establezca el pronunciamiento del órgano ambiental en el procedimiento correspondiente. En todo caso, esta documentación deberá disponer del contenido mínimo siguiente:

a) La determinación de los requerimientos ambientales significativos en el ámbito del plan, que debe incluir:

1.º La descripción de los aspectos y los elementos ambientalmente relevantes del ámbito objeto de planeamiento y de su entorno.

2.º La determinación de los objetivos, los criterios y las obligaciones de protección ambiental, aplicables en el ámbito del plan, que se establecen en la normativa internacional, comunitaria, estatal, autonómica o local, o en los instrumentos de ordenación territorial, o en otros planes o programas aplicables.

3.º La definición de los objetivos y criterios ambientales adoptados en la redacción del plan, de acuerdo con los requerimientos ambientales señalados en los apartados anteriores y con los principios y directrices que se establecen en la LOUS, los cuales deben referirse, entre otros aspectos, a la sostenibilidad global del modelo de ordenación; al ciclo del agua, a la biodiversidad territorial, la permeabilidad ecológica y el patrimonio natural, a la calidad del paisaje; a la calidad del ambiente atmosférico, y a la contaminación acústica y luminosa.

Estos objetivos ambientales deben formularse de forma jerarquizada de acuerdo con el grado de importancia relativa.

b) La justificación ambiental de la elección de la alternativa de ordenación que se propone, que incluirá:

1.º La descripción de las características de las alternativas consideradas.

2.º El análisis, para cada alternativa considerada, de los efectos globales y de los de sus determinaciones estructurales, de acuerdo con los objetivos y los criterios.

3.º La justificación ambiental de la elección de la alternativa seleccionada.

c) La descripción ambiental del plan de acuerdo con la alternativa de ordenación adoptada, que debe incluir:

1.º Una síntesis descriptiva del contenido del plan en que figuren las determinaciones de éste con posibles repercusiones significativas sobre el medio ambiente.

2.º La identificación y la cuantificación de los suelos objeto de transformación y de las demandas adicionales de recursos naturales y de infraestructuras de saneamiento, de gestión de residuos y similares derivadas de la ordenación propuesta. Esta identificación de los suelos debe considerar, asimismo, los elementos a que se refiere el artículo 14 de este Reglamento que se vean afectados por actuaciones urbanísticas.

3.º La descripción de las medidas que se prevén para fomentar la preservación y la mejora del medio ambiente.

d) La identificación y la evaluación de los efectos significativos probables (secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto plazo o a largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos, y otros) de la ordenación propuesta sobre el medio ambiente, que han de incluir:

1.º Los efectos sobre los recursos naturales.

2.º Los efectos sobre los espacios y los aspectos identificados de acuerdo con la letra a) anterior.

3.º Los efectos ambientales derivados de la movilidad generada por la ordenación que prevé el plan.

e) La evaluación global del plan y la justificación del cumplimiento de los objetivos ambientales que se establecen, que deben incluir:

1.º La comprobación y la justificación detalladas de la congruencia del plan con los requerimientos ambientales que se señalan en la letra a) anterior.

2.º La evaluación global del plan, teniendo en cuenta el análisis comparativo de los perfiles ambientales inicial y resultante del ámbito del plan, de acuerdo con el punto 1º y las jerarquías entre objetivos ambientales que se establecen en el punto 3º de la letra a) anterior.

3.º La descripción de las medidas de seguimiento y supervisión que se prevén.

f) Un mapa de riesgos naturales de todo el ámbito físico objeto de regulación del plan general municipal.

g) Una síntesis del estudio, que debe consistir en un resumen del contenido del estudio que reseñe los objetivos y criterios ambientales fijados, y en una explicación justificada de la evaluación global del plan.

2. Las determinaciones establecidas en el apartado anterior se aplican sin perjuicio, si corresponden, de los procedimientos posteriores de evaluación de impacto ambiental de los proyectos, públicos o privados, que se redacten y se aprueben para desarrollar o ejecutar el plan general, cuando la legislación estatal o autonómica sobre evaluación de impacto ambiental determine su sujeción.

Sección 4.ª Los planes parciales

Subsección 1.ª Objeto y determinaciones de los planes parciales

Artículo 90. Disposiciones generales.

1. Los planes parciales tienen por objeto, en desarrollo siempre del plan general y de forma ajustada a sus determinaciones, definir toda la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable con el mismo grado de detalle que el suelo urbano y el urbanizable directamente ordenado, determinando el ámbito o los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización que prevean, de acuerdo con el régimen del suelo urbanizable.

2. Los planes parciales no pueden aprobarse sin que, previa o simultáneamente, se haya aprobado el plan general que desarrollan.

3. Corresponde a los planes parciales, en los términos que prevé esta sección, establecer las determinaciones siguientes que señala el apartado 2 del artículo 43 de la LOUS:

a) Calificar el suelo.

b) Regular los usos y los parámetros de la edificación que deben permitir el otorgamiento de licencias.

c) Señalar las alineaciones y las rasantes.

d) Definir los parámetros básicos de la ordenación de volúmenes.

e) Pueden precisar directamente las características y el trazado de las obras de urbanización básicas en el caso de persona propietaria única. A tal efecto, las obras de urbanización básicas comprenden las relativas al saneamiento, incluyendo los colectores de aguas pluviales, los colectores de aguas residuales y las actuaciones adecuadas relacionadas con la depuración de aguas residuales; la compactación y la nivelación de terrenos destinados a calles o vías, incluyendo el paso de peatones y las redes de suministro y distribución de agua, de energía eléctrica y de conexión a las redes de telecomunicaciones.

En este caso, el plan debe definir las obras de urbanización básica con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución inmediata, incorporando la documentación prevista en el artículo 199 de este Reglamento que resulte aplicable, evaluar el coste y prever las etapas de ejecución para cada sector de actuación urbanística.

Asimismo, el plan parcial debe establecer unos criterios y un presupuesto orientativo de las otras obras y gastos de urbanización no básicas. Los proyectos de urbanización posteriores, complementando las previsiones del plan parcial, deben concretar los criterios y el presupuesto orientativo de todo el resto de las otras obras y gastos de urbanización que no correspondan a las básicas ya evaluadas y definidas en el expresado plan parcial, de acuerdo con los artículos 198 y 199 de este Reglamento.

Opcionalmente, las obras de urbanización básicas se pueden concretar en un documento separado mediante un proyecto de urbanización, en este caso sólo tiene que incluir las previsiones y la documentación relativas a las mencionadas obras de urbanización básica, y sin perjuicio de la redacción y aprobación posterior del proyecto de urbanización integral relativo al resto de las obras de urbanización derivadas de la ordenación detallada definida en el plan parcial.

f) Establecer el sistema de actuación, en el supuesto de que no se haya establecido previamente en el plan general, las condiciones de gestión y los plazos para promover los instrumentos correspondientes y para ejecutar las obras de urbanización y de edificación, sin perjuicio de que éstos se puedan modificar por una alteración de la programación establecida en el plan general.

g) Prever la localización concreta de los terrenos donde debe materializarse, en su caso, la reserva para la construcción de viviendas de protección pública, de acuerdo con la LOUS y el plan general, y establecer los plazos obligatorios en los cuales la administración actuante y las personas propietarias adjudicatarias de suelo destinado a vivienda de protección pública deben iniciar y terminar la edificación de dichas viviendas.

Artículo 91. *Determinaciones relativas a los usos del suelo y a los parámetros edificatorios.*

1. A efectos de establecer y completar la ordenación detallada de los usos y los parámetros edificatorios, los planes parciales, de acuerdo con la ordenación estructural y detallada del plan general, deberán concretar:

a) La calificación del suelo, con determinación de los usos globales principales, compatibles e incompatibles, y su proporción, especificando los terrenos que se destinen a vivienda de protección oficial, de acuerdo con las reservas establecidas por el plan general.

b) Los índices de edificabilidad neta de los terrenos edificables, expresados en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

c) Los índices de intensidad de uso residencial o turístico, para cada calificación o zona de ordenación en que se prevean, justificando adecuadamente que el resultado de la aplicación no supera la capacidad máxima asignada por el plan general al sector de suelo urbanizable.

d) La reglamentación detallada del uso y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de la ordenación de las características estéticas y tipológicas de las construcciones, de las edificaciones y de su entorno, que expresen la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, parámetros básicos sobre volúmenes, como

igualmente la dotación de aparcamientos exigible a las edificaciones y otras determinaciones análogas no incluidas en la ordenación estructural o detallada del plan general.

Esta ordenación debe introducir criterios de eficiencia energética, reducción de emisiones contaminantes y arquitectura bioclimática, y puede incluir determinaciones sobre orientación de edificios, relación entre la altura y el espacio libre, el aislamiento térmico y las condiciones de aireación de las edificaciones.

e) La definición de la parcela mínima indivisible.

f) La definición de los parámetros básicos de la ordenación de volúmenes.

g) El señalamiento de todas las alineaciones y las rasantes.

h) En general, el resto de determinaciones propias de la ordenación detallada sobre usos del suelo y parámetros de la edificación que no contradigan las determinaciones del plan general.

2. A la hora de establecer las determinaciones relativas a los usos del suelo y parámetros de edificación, los planes parciales se deberán ajustar a las clasificaciones y definiciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 58 de este Reglamento.

Artículo 92. *Determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos.*

Respecto a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, corresponderá a los planes parciales:

a) Definir el trazado y las características de los sistemas de comunicaciones previstos y de la conexión con los sistemas exteriores al sector.

b) Determinar los terrenos destinados a los sistemas de espacios libres públicos y de equipamientos comunitarios, con indicación de los destinados a titularidad pública y, en su caso, de los que sean susceptibles de titularidad privada, y establecer sus condiciones de ordenación.

c) Determinar los terrenos destinados, en su caso, al sistema de viviendas dotacionales públicas, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento general.

Artículo 93. *Determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos.*

1. Las superficies de reserva de terrenos dotacionales, de espacios libres públicos o destinados a aparcamiento serán independientes de las correspondientes a la estructura general y orgánica, deberán ser adecuadas a las necesidades derivadas de los usos previstos para el ámbito ordenado por el plan parcial y, en cualquier caso, se tendrán que ajustar a los estándares mínimos siguientes:

a) En los ámbitos de uso predominante residencial o turístico, los planes parciales urbanísticos deben reservar para espacios libres públicos una superficie de suelo como mínimo del 10 % de la superficie del sector y que no resulte inferior a 20 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, y a 7 m² por plaza turística, según resulte de la aplicación de los correspondientes índices de intensidad de uso; y deben reservar también para equipamientos públicos un mínimo de 21 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, o 7 m² por plaza turística.

b) En los ámbitos de uso industrial y terciario, los planes parciales deben reservar para espacios libres públicos una superficie de suelo que no resulte inferior al 10 % de la superficie del ámbito, y un 5 % para equipamientos públicos.

c) En los dos casos anteriores, la superficie destinada a aparcamientos deberá garantizar un mínimo de una plaza por cada 100 m², o fracción, de edificación, de las cuales al menos un 50 % estarán anexas a la vialidad. Se deberá distinguir entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público.

En los sectores con un uso global industrial, la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas debe distinguir las plazas para vehículos de turismo y las plazas para vehículos pesados; y en los sectores de uso global terciario, el plan parcial debe considerar asimismo una reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada que sea suficiente para atender los volúmenes de tráfico que generen los usos comerciales, administrativos o recreativos.

2. La edificabilidad del sistema de equipamientos comunitarios de titularidad pública no tendrá la consideración de techo edificable a efectos de determinar los estándares que establece el apartado 1 anterior, sin perjuicio de las determinaciones que, en su caso, el planeamiento debe establecer para hacer frente a los requerimientos de espacios libres u otros equipamientos que se deriven del destino establecido para el referido techo.

3. Cuando, debido a la concurrencia de diversos usos en un mismo ámbito de planeamiento parcial, se deban computar independientemente los estándares correspondientes, el cálculo se efectuará de la siguiente forma:

a) Los estándares mínimos de zonas verdes y espacios libres públicos y de equipamientos públicos en relación con los usos residenciales, se determinarán en función del techo en el cual se admite este uso, de acuerdo con lo que establece el apartado 1 a) de este artículo. A fin de acreditar el cumplimiento de las superficies mínimas que establece, se computará, como superficie del ámbito de actuación urbanística, la parte proporcional de la superficie del ámbito del planeamiento correspondiente al porcentaje de la edificabilidad con uso residencial respecto a la edificabilidad total del sector.

b) En relación con las reservas derivadas de usos no residenciales que establece el apartado 1 b) de este artículo, se computará, como superficie del ámbito de actuación urbanística, la parte proporcional de la superficie del ámbito del planeamiento correspondiente al porcentaje de la edificabilidad destinada a usos no residenciales respecto a la edificabilidad total del sector.

4. La configuración y dimensión de los terrenos destinados a los sistemas de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios deberán ser adecuadas a su funcionalidad y tendrán que evitar el fraccionamiento que la dificulte o la invalide.

5. La distribución por usos detallados del suelo destinado a equipamientos públicos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo no está sujeta a estándares genéricos. Las expresadas distribuciones y las superficies asignadas se fijarán, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector.

En todo caso, los planes parciales, cuando se refieran al uso residencial, deberán contar con los informes de los órganos del Gobierno de las Illes Balears competentes en materia de educación y de sanidad. Estos informes se podrán solicitar de forma potestativa durante los trabajos de redacción del plan parcial, y el ayuntamiento correspondiente deberá solicitarlos preceptivamente en el trámite a que se refiere el apartado 2 del artículo 54 de la LOUS, y deben pronunciarse sobre la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo de equipamiento público para usos docentes o sanitarios, como igualmente sobre la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos dichos usos.

Artículo 94. *Determinaciones relativas a los servicios urbanísticos y las obras de urbanización.*

1. Los planes parciales pueden concretar directamente el trazado y las características detalladas de las obras de urbanización básicas, siempre que la totalidad de los terrenos del sector objeto de ordenación pertenezcan a una única persona propietaria. En este caso, el plan debe definir las obras con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución inmediata, evaluar su coste y prever las etapas de ejecución para cada sector de actuación urbanística y debe establecer unos criterios y un presupuesto orientativo de las otras obras y gastos de urbanización, sin perjuicio de que los proyectos de urbanización complementarios los concreten. Opcionalmente, las obras de urbanización básicas se pueden concretar en un documento separado mediante un proyecto de urbanización.

2. En caso de que el plan parcial no concrete directamente las obras de urbanización básicas, deberá contener:

a) El señalamiento de los trazados de las redes existentes y de los trazados indicativos de los servicios que establezca y, como mínimo, de las redes de suministro de agua, riego e hidrantes para incendio; de alcantarillado; de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público.

b) La capacidad de los servicios de acuerdo con las previsiones de consumo y de vertidos derivados de los usos que se quieran implantar.

c) La determinación de los servicios urbanísticos a establecer y la descripción de las características principales de las redes de servicios, que deberán ser soterradas, salvo que concurren motivos justificados que lo impidan.

Artículo 95. *Determinaciones relativas a la ejecución del plan.*

1. Los planes parciales:

a) Deben determinar el plazo para iniciar y para finalizar la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización que contemplen. Estas previsiones pueden incluir un plan de etapas referido a los distintos ámbitos o sectores del suelo urbanizable.

b) Pueden determinar el sistema de actuación para su ejecución, en el supuesto de que no se haya establecido previamente en el plan general, que podrá ser diferente para cada uno de los ámbitos o sectores de actuación urbanística que, en su caso, delimiten.

c) Deben contener una evaluación económica de la ejecución del plan, teniendo en cuenta el presupuesto estimado de las obras de urbanización, de la implantación de los servicios y de los otros gastos de urbanización, y deben justificar la viabilidad económica de la promoción, mediante la memoria de sostenibilidad económica correspondiente. Esta memoria deberá justificar, en todo caso, el coste público del mantenimiento y la conservación de las infraestructuras y los servicios.

2. Los planes parciales, respecto a las etapas de ejecución que prevean, deberán establecer:

a) Los plazos para iniciar y finalizar la urbanización de cada una de las etapas, así como las otras condiciones de obligado cumplimiento para iniciar cada etapa.

b) Las obras de urbanización que corresponden a cada etapa.

c) Las reservas de suelo para equipamientos comunitarios que deban ponerse en servicio en cada una de las etapas.

d) Los servicios urbanísticos que deban ponerse en servicio para que puedan utilizarse los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

e) Los plazos para iniciar y finalizar la edificación.

Subsección 2.^a Documentación de los planes parciales.

Artículo 96. *Disposiciones generales.*

Los planes parciales se componen formalmente, de acuerdo con el artículo 44 de la LOUS, de los siguientes documentos:

a) La memoria y los estudios justificativos y complementarios.

b) Los planos de información, de ordenación, de proyecto y, en su caso, de detalle de la urbanización.

c) Las normas reguladoras de los parámetros de uso y de edificación del suelo.

d) La evaluación económica de la actuación, y el estudio y la justificación de su viabilidad económica.

e) El presupuesto de las obras y los servicios.

f) El plan de etapas o el plazo para comenzar y terminar la ejecución de las actuaciones de urbanización.

g) La división en unidades de actuación, si procede, y que deban desarrollarse de forma integrada por alguno de los sistemas que determina la LOUS y este Reglamento. Para cada unidad, el plan parcial deberá fijar sus condiciones de urbanización, respetando las condiciones de conexión e integración establecidas por el plan general.

h) La justificación de que se cumplen las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible.

i) El informe ambiental, que tendrá el contenido que se defina en la normativa de evaluación ambiental para este tipo de informes, y, en los casos en que proceda, un estudio de evaluación de la movilidad generada. En cualquier caso, se definirán las medidas a adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean.

j) Las determinaciones que garanticen el cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal y con condiciones no discriminatorias con la utilización de las dotaciones públicas y

los equipamientos colectivos de uso público, así como en los edificios de uso residencial y turísticos de acuerdo con la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Artículo 97. *Contenido de la memoria.*

1. La memoria de los planes parciales deberá justificar la adecuación de la ordenación propuesta al plan general que desarrolle y a la información y a los objetivos del plan.

2. La memoria de los planes parciales tendrá que referirse a los siguientes aspectos:

a) Justificación de que su formulación es procedente de acuerdo con el planeamiento general que desarrollan.

b) Información urbanística del ámbito, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberán considerar los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y, en todo caso, los siguientes:

1.º Características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas, y otras que puedan ser relevantes en la descripción geográfica del territorio, con indicación de los riesgos naturales y geológicos existentes.

2.º Los usos presentes en el suelo, la vegetación y los elementos a que se refiere el artículo 14 de este Reglamento, con indicación de los que se vean afectados por actuaciones de urbanización, y las edificaciones e infraestructuras existentes.

3.º Estructura de la propiedad del suelo.

c) Objetivos y criterios de la ordenación del ámbito, análisis, si procede, de las alternativas planteadas y descripción y justificación de la propuesta de ordenación y, concretamente, de los aspectos siguientes:

1.º De la adecuación de la ordenación a las determinaciones del plan general para el sector.

2.º De la observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible, teniendo en cuenta las conclusiones del informe ambiental que integra la documentación del plan.

3.º De la adecuación de la ordenación, en su caso, a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, y de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en su ámbito territorial.

4.º Del cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible, de acuerdo con el estudio de evaluación de la movilidad generada que debe formar parte de la documentación del plan.

5.º De la división en unidades de actuación.

3. En el supuesto de que el plan parcial sea de iniciativa privada, se deberá incorporar a la memoria un anexo que justifique la necesidad de la iniciativa, y su oportunidad y conveniencia con relación a los intereses públicos y privados concurrentes.

Artículo 98. *Documentación ambiental y estudio de evaluación de la movilidad generada.*

La documentación de los planes parciales deberá incluir la que determine la normativa estatal y autonómica sobre evaluación ambiental de planes y programas, con la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que establezca el pronunciamiento del órgano ambiental en el procedimiento correspondiente; tendrá que considerar asimismo lo que determina el artículo 14 de este Reglamento y, en los casos en que proceda, un estudio de evaluación de la movilidad generada de acuerdo con la legislación aplicable. En cualquier caso, definirán las medidas a adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean.

Artículo 99. *Planos de información.*

1. Los planos de información de los planes parciales se elaborarán en base a la información geográfica oficial disponible, se deberán redactar sobre cartografía digital, y tendrán que reflejar la situación y las determinaciones previstas en el plan general que se desarrolla, el estado de los terrenos en cuanto a la morfología, las construcciones, la vegetación y los usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

2. La información sobre la situación y determinaciones previstas en el plan general se deberá reflejar en los planos siguientes, que se tendrán que elaborar, como mínimo, a la escala utilizada en dicho planeamiento general:

- a) De situación en relación con la estructura orgánica del plan general.
- b) De la ordenación establecida en el plan general para el ámbito territorial incluido en el plan parcial.

3. La información sobre el estado de los terrenos deberá reflejarse en los planos siguientes, elaborados, como mínimo, a escala 1:2.000:

- a) Topográfico.
- b) Catastral.
- c) De usos del suelo y del subsuelo, con indicación de las edificaciones, las infraestructuras y formaciones vegetales y masas arbóreas o arbustivas existentes, señalando, en este último caso, las que se vean afectadas por la actuación de urbanización.
- d) Geomorfológico y de áreas de riesgos geológicos y naturales.
- e) En su caso, de contaminación de suelos y de ámbitos y de elementos ambientales con valores a preservar.

Artículo 100. *Planos de ordenación.*

1. Los planos de ordenación de los planes parciales deberán reflejar las determinaciones previstas en los artículos 91 a 94 de este Reglamento. Estos planos se redactarán en base a cartografía digital y a una escala mínima de 1:1.000.

2. Los planes parciales deberán contener, como mínimo, los siguientes planos de ordenación:

- a) Zonificación, con asignación detallada de usos y señalando los sistemas urbanísticos.
- b) Red viaria, en los que se definan suficientemente los perfiles longitudinales y transversales.
- c) Esquema de las redes de suministro de agua, riego e hidrantes para incendio; alcantarillado; distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Delimitación de unidades de actuación urbanística, si procede.
- e) Plan de etapas, si se prevé más de una etapa en la ejecución del plan.

3. El plan parcial podrá incluir, además, todos los planos que se consideren necesarios para una mejor definición de la ordenación prevista.

4. Todos los planos de ordenación que contengan representación en planta deberán elaborarse sobre cartografía topográfica actualizada, debiendo reflejar la delimitación del sector.

Artículo 101. *Normas reguladoras.*

Las normas de los planes parciales deberán regular el uso de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas, y tendrán que hacer referencia, como mínimo, a los siguientes aspectos:

- a) Calificaciones previstas, con expresión detallada de los usos admitidos y compatibles.
- b) Normas de edificación, con referencia a las condiciones comunes en todas las zonas y las normas particulares de cada zona, con previsión de las condiciones de integración paisajística.
- c) Instrumentos para desarrollar y ejecutar el plan y determinación del sistema o sistemas de actuación.

Artículo 102. *Evaluación económica y plan de etapas.*

1. El documento de evaluación económica de la promoción, del que formará parte el presupuesto de las obras de urbanización y de los servicios que prevé el plan, consiste en una estimación del conjunto de gastos que comporta la ejecución del plan, incluidos, si proceden, los que derivan de la ejecución y coste de las infraestructuras y obras a que se refiere el artículo 33.2.c) de la LOUS, y deberá incluir la memoria de sostenibilidad

económica correspondiente. Esta memoria debe justificar, en todo caso, el coste público del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios.

En el supuesto de que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación, la evaluación económica también debe contener el cálculo estimativo del coste de la expropiación.

2. Corresponde al plan de etapas establecer las previsiones temporales de ejecución del plan a que se refiere el artículo 95 de este Reglamento.

Artículo 103. *Medidas de accesibilidad universal en la documentación de los planes parciales.*

1. En la memoria y en los planos de información de los planes parciales se deberá evaluar y señalar la problemática que las características del terreno presenta para garantizar las condiciones de accesibilidad, para su consideración en el proceso de urbanización, así como las barreras existentes con relación a su integración con el resto de la ciudad para garantizar una accesibilidad externa idónea.

2. En la memoria y en los planos de ordenación se debe justificar en general que se cumplen las condiciones de accesibilidad, especialmente:

a) La identificación de los itinerarios de peatones exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas, asegurando su continuidad mediante pasos de peatones que crucen las calzadas libres de barreras.

b) La acreditación de que todos los equipamientos y servicios de carácter público, y también los edificios de uso residencial y turístico, resultan accesibles de acuerdo con la legislación sectorial.

c) La previsión de la reserva de plazas de aparcamiento accesibles.

3. En las normas que regulen los parámetros de uso y edificación, deberá establecerse la obligación de que los proyectos o actuaciones de urbanización y de edificación cumplan todos los requisitos de accesibilidad, referidos especialmente a:

a) Calles y vías sin escalones o cambios de nivel no accesibles.

b) Anchura suficiente de las aceras.

c) Rebajas en los cruces.

d) Previsión de plazas de aparcamiento accesibles.

e) Acceso adecuado a todas las edificaciones, singularmente a los equipamientos y servicios públicos.

f) Iluminación y señalización adecuada para mejorar la seguridad ciudadana.

4. En general, la documentación que integra los planes parciales deberá procurar introducir medidas que favorezcan el encuentro y las relaciones sociales de todos los ciudadanos y todas las ciudadanas, atendiendo a las necesidades de los principales colectivos a que se dirigen las mejoras en la accesibilidad, como los de personas mayores o los de personas con discapacidad.

Artículo 104. *Catálogo de elementos y espacios protegidos de los planes parciales.*

Los planes parciales podrán contener un catálogo de elementos y espacios protegidos cuando el plan general lo exija expresamente para sectores determinados, por su gran extensión o complejidad, o en el supuesto de que el catálogo del plan general vigente no disponga de un grado de detalle suficiente respecto del nuevo sector.

Sección 5.ª Los planes especiales

Subsección 1.ª Objeto y determinaciones generales

Artículo 105. *Disposiciones generales.*

Los planes especiales son instrumentos de planeamiento que pueden ser autónomos, cuando se formulan para el establecimiento de ordenaciones sectoriales, parciales o específicas; o de desarrollo, cuando desarrollen instrumentos de ordenación territorial o

planes generales. En el caso de los autónomos, deberán justificar la coherencia de sus determinaciones con las de aquellos planes. Cuando sean planes especiales de desarrollo, deberán ajustarse a las previsiones de los planes que desarrollen.

Artículo 106. *Objeto de los planes especiales y efectos específicos.*

1. Sin perjuicio de los que se puedan formular y aprobar con carácter autónomo en virtud de la legislación sectorial específica aplicable por razón de la materia o de acuerdo con este Reglamento, se podrán redactar planes especiales si son necesarios para el desarrollo de las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial y en los planes generales, en los supuestos establecidos en el apartado 2 del artículo 45 de la LOUS o para cualquier otra finalidad análoga.

2. La aprobación de los planes especiales habilita a la administración competente para ejecutar las obras y las instalaciones correspondientes, sin perjuicio de la exigibilidad de las licencias y autorizaciones administrativas que sean preceptivas y de lo que establece la legislación sectorial.

Artículo 107. *Planes especiales y planeamiento general.*

1. Se podrán formular planes especiales, estén o no previstos en el plan general, para desarrollar sus determinaciones, y planes especiales autónomos para completarlas.

2. Los planes especiales desarrollan, completan o complementan las determinaciones del plan general, en cualquier clase o categoría de suelo o, si procede, en distintas clases y categorías de suelo simultáneamente, con el objeto de alcanzar alguna o diversas de las finalidades a que hace referencia el artículo 45 de la LOUS.

3. En ningún caso los planes especiales pueden sustituir el plan general en su función de ordenación integral del territorio, ni pueden alterar la clasificación del suelo, pero sí pueden modificar la calificación sin alteración del uso global para conseguir el objetivo legal que justifica su aprobación.

4. Los planes especiales deben ser siempre compatibles y coherentes con el plan general. A estos efectos, se consideran compatibles con el plan general, y no se requiere su previa modificación, los siguientes planes especiales:

a) Los planes especiales que, sin alterar los usos principales que establece el planeamiento general, establezcan restricciones de uso para ordenar la incidencia y los efectos urbanísticos ambientales y sobre el tejido urbano que las actividades produzcan sobre el territorio o para impedir la desaparición o la alteración de los bienes que integran el patrimonio cultural, de las zonas de un gran valor agrícola, forestal o ganadero, de espacios rurales o periurbanos o del paisaje.

b) Los planes especiales que tengan por objeto implantar nuevos sistemas urbanísticos de carácter general o local o modificar los previstos por el planeamiento urbanístico general, siempre que las infraestructuras o elementos a implantar cumplan alguno de los siguientes requisitos:

1.º Que estén previstos en un plan o en un proyecto aprobado de acuerdo con la legislación sectorial y que ésta imponga la calificación de sistema de los terrenos para ejercer las competencias propias de los entes supramunicipales.

2.º Que estén previstos en un proyecto aprobado de acuerdo con la legislación sectorial y que no entren en contradicción con las previsiones que establezca el plan general.

c) Los planes especiales que sean necesarios para implantar las infraestructuras o para desarrollar otras determinaciones establecidas por un instrumento de ordenación territorial que no requiera su adaptación previa del plan general.

d) Los planes especiales que modifiquen el destino concreto de los terrenos que el plan general califica como sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios, o su carácter local o general, manteniendo la calificación como sistema de equipamientos comunitarios.

e) Los planes especiales para la implantación y ejecución de los servicios urbanísticos básicos, las infraestructuras de telecomunicaciones y otras infraestructuras de interés local.

Artículo 108. *Determinaciones de los planes especiales urbanísticos.*

1. Los planes especiales contienen las determinaciones que exigen los instrumentos de ordenación territorial o de planeamiento general correspondiente o, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, pudiendo establecer con este fin las determinaciones específicas que requiera su objeto en concreto y que se detallan en los artículos de la siguiente subsección.

2. En el supuesto de que el plan general o, en su caso, un plan parcial, contengan las determinaciones propias de un plan especial, no se precisa su formulación ni su tramitación.

Subsección 2.^a Determinaciones específicas de los distintos planes especiales

Artículo 109. *Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.*

1. Los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico contendrán, en todo caso, las determinaciones que señale la normativa estatal y autonómica sectorial aplicable y, si procede, el Plan Territorial Insular de Mallorca, así como las medidas y limitaciones que sean consecuencia de los actos de declaración de bienes de interés cultural o de bienes catalogados adoptados por el organismo competente en la materia.

2. En el marco definido en el apartado anterior, corresponderá a estos planes especiales como mínimo establecer las siguientes determinaciones:

a) Identificar los elementos de interés que se quieran preservar.

b) Definir las medidas de conservación, estética y funcionalidad, de acuerdo con las prescripciones de la normativa sectorial que sea aplicable, así como las que sean consecuencia de los actos de declaración de bien de interés cultural o bien catalogado.

c) Regular la composición y el detalle de las construcciones u otros elementos que integran el patrimonio histórico.

d) Ordenar y preservar la estructura parcelaria histórica, si procede.

e) Catalogar, si se trata de la ordenación de conjuntos históricos, los elementos que forman el conjunto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 39 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears, mediante el catálogo de elementos y de espacios protegidos a que se refiere el artículo 47 de la LOUS y el artículo 125 de este Reglamento.

3. Lo previsto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la formulación de otros instrumentos urbanísticos de protección o de la adecuación de los instrumentos vigentes para la misma finalidad de ordenación de elementos o conjuntos, en los términos y con los efectos que determina la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears.

Artículo 110. *Determinaciones específicas de los planes especiales de protección del paisaje y de protección y conservación del medio natural y rural.*

Los planes especiales que tengan por objeto la protección del paisaje y la protección y conservación del medio natural y rural deberán adoptar las medidas y establecer las normas sobre usos que exige la legislación sectorial que resulte aplicable a los terrenos objeto del plan, en los que concurren valores de carácter paisajístico, natural o rural. Asimismo, tendrán que establecer las previsiones necesarias para utilizar de manera ordenada los recursos naturales, garantizando el principio de desarrollo territorial sostenible establecido en la LOUS y en este Reglamento; y asegurar la conservación de los procesos ecológicos esenciales.

Artículo 111. *Determinaciones específicas de los planes especiales de protección de las vías de comunicación.*

Los planes especiales que tengan como finalidad la protección de las vías de comunicación deberán establecer las siguientes determinaciones:

a) Análisis y control de su incidencia territorial, de acuerdo con lo establecido en la legislación específica y, en su caso, con lo que establezcan los instrumentos de ordenación territorial, pudiendo dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.

b) Regulación de los retranqueos con relación a las fincas colindantes y los accesos, respetando las prohibiciones o limitaciones establecidas de acuerdo con la legislación sectorial relativas al acceso directo a las fincas desde las carreteras.

c) Regulación de las conexiones o los enlaces entre vías públicas y, si corresponde, la ordenación de los estacionamientos y las áreas de descanso.

d) Establecimiento de las previsiones que deben facilitar la implantación de instalaciones que mejoren la funcionalidad de la vía de comunicación.

e) Establecimiento de las medidas que deban restringir la implantación de instalaciones o de desarrollos urbanísticos que puedan perturbar el uso público de las infraestructuras de comunicación.

f) Establecimiento de las medidas para mantener y mejorar la estética de las vías y de sus zonas colindantes.

g) Protección y regulación de los caminos, los senderos u otros elementos que se precisen para facilitar la accesibilidad a los conjuntos naturales o urbanos.

Artículo 112. *Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo y ejecución de elementos de la estructura general y orgánica.*

1. Los planes especiales que tengan como finalidad el desarrollo y la ejecución de elementos de la estructura general, contendrán, en su caso, las determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos, generales o locales, previstas en el planeamiento general o parcial y tendrán que legitimar la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura o a los elementos determinantes del desarrollo urbano, en cuanto a las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, a la infraestructura hidráulica general, a las infraestructuras de gestión de residuos, al abastecimiento y al suministro de agua, al saneamiento, al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, a las redes de transporte y distribución, a las telecomunicaciones y al resto de sistemas urbanísticos.

2. En la regulación de la implantación de las obras de infraestructura, los planes especiales, entre otras, deberán contener las siguientes determinaciones:

a) El establecimiento, de acuerdo con el plan general o parcial, de la calificación como sistema urbanístico del suelo que requiera la implantación de la infraestructura.

b) La regulación de sus características y del ámbito afectado por la implantación o, si corresponde, los parámetros de edificación aplicable.

c) El establecimiento de las condiciones de carácter urbanístico exigibles, relativas a los accesos, servicios urbanísticos y a la integración de la infraestructura en la ordenación del entorno.

d) La regulación, si procede, de otros criterios o normas a los que deberá ajustarse el proyecto técnico.

Artículo 113. *Determinaciones específicas de los planes especiales reguladores de actuaciones urbanísticas.*

Los planes especiales que regulen las actuaciones urbanísticas previstas en el artículo 29 de la LOUS contendrán las determinaciones específicas que sean necesarias para alcanzar los objetivos de las modalidades que en él se determinan. En todo caso, se excluye la regulación mediante planes especiales de la modalidad de actuación mediante nueva urbanización, de acuerdo con el artículo 43 de la LOUS.

Artículo 114. *Determinaciones específicas de los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones históricas y ambientales de los núcleos de población.*

1. Los planes especiales que tengan como finalidad la adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones históricas y ambientales de los núcleos de población

comprenderán tanto las áreas urbanas como los asentamientos en el medio rural de carácter histórico o tradicional que presenten valores históricos y monumentales, y constituyen un instrumento sectorial de protección del área, tanto si se inserta o no en el marco de un plan especial de protección de los que regula la legislación del patrimonio histórico.

2. Los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones deberán establecer las determinaciones necesarias para la reforma y ampliación de la totalidad de las redes de instalaciones en el área histórica y ambiental de que se trate. En todos los casos, deben referirse a los siguientes extremos:

a) Ámbito de actuación y su justificación con relación a las medidas específicas de protección del área y los grados de adecuación para todos los elementos que la componen, la interrelación con el resto de áreas, así como los sistemas urbanísticos que la afectan o que modifica.

b) Estimación de las necesidades de suministro o evacuación globales y detalladas por sectores, con previsiones para un plazo mínimo de diez años.

c) Estimación de las dificultades previstas para la adecuación de las instalaciones a las condiciones históricas y ambientales, así como las soluciones generales para éstas.

d) Determinación de las características generales de las redes de instalaciones, así como de las medidas de adecuación al medio histórico y ambiental.

e) Establecimiento de las servidumbres, los límites y las alineaciones forzosas necesarias.

f) Previsión de etapas, de plazos de actuación y de sistemas de gestión, con inclusión de los cambios pertinentes en los sistemas de suministro, evacuación y tomas, e igualmente la retirada de las instalaciones que se deban reformar.

g) Previsión, si procede por la magnitud de la actuación, del sistema de actuación mediante cualquiera de los que se determinan en la LOUS y en este Reglamento, con preferencia del sistema de cooperación.

h) Evaluación económica, con determinación de la distribución de cargas y beneficios, con especial mención a las servidumbres y las alineaciones forzosas, así como de la participación en aquellas de las personas propietarias implicadas, la administración, las compañías suministradoras y, si procede, las personas usuarias de los diferentes servicios de suministro.

i) Estimación global de las consecuencias económicas y sociales de la adecuación de las redes de instalaciones sobre las personas usuarias de los diferentes servicios de suministro, así como las medidas adecuadas para la continuidad del suministro.

j) Normativa referente a las condiciones particulares de conexión, redes y elementos.

Artículo 115. *Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de zonas de servicios portuarios.*

Los planes especiales que tengan como objeto la ordenación de las zonas de servicio de los puertos de titularidad estatal contendrán las determinaciones que establece el Real Decreto Legislativo 2/2001, de 5 de septiembre, que aprueba el texto refundido de la Ley de puertos del Estado y de la marina mercante, o normativa que lo sustituya. En cuanto a la ordenación de las zonas de servicios de los puertos de titularidad autonómica, se aplicará el régimen que establece la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Illes Balears.

Artículo 116. *Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo de instrumentos de ordenación territorial.*

1. Se podrán redactar planes especiales para desarrollar las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial, cuya aprobación sea competencia del Consejo Insular de Mallorca, relativas tanto a ámbitos físicos como a ámbitos sectoriales.

2. Las determinaciones de dichos planes especiales serán las que haya definido o especificado el instrumento de ordenación respectivo con relación a sectores del territorio o para la ejecución de determinadas acciones ligadas con las habilitaciones generales establecidas en la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial; en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, o en otras disposiciones normativas que le confieran atribuciones reguladoras.

Artículo 117. *Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de los asentamientos en el medio rural.*

Los planes especiales de ordenación de los asentamientos en el medio rural, salvo que estén previstas con el grado de detalle suficiente en el plan general, contendrán las determinaciones a que se refiere el apartado 2 del artículo 42 de la LOUS y el artículo 76 de este Reglamento.

Subsección 3.^a Documentación integrante de los planes especiales

Artículo 118. *Documentación de los planes especiales.*

1. La documentación de los planes especiales se deberá elaborar con el grado de precisión adecuado a su objeto y finalidad y, en todo caso, con idéntico o mayor grado de detalle que el del planeamiento que desarrollen o complementen. Se deberá formalizar tanto en soporte físico, como en soporte digital.

2. Integra la documentación a que se refiere el apartado anterior:

a) La memoria descriptiva, que deberá reflejar de forma escrita y gráfica todos los aspectos del planeamiento en vigor que resulten afectados por el plan especial.

b) La memoria justificativa del objeto y la finalidad del plan, que incluirá su necesidad o conveniencia.

c) El estudio o los estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del plan especial en concreto. Singularmente, si el objeto específico del plan especial incide en todas o algunas de las materias asociadas a la memoria social prevista en el artículo 83 de este Reglamento y que no hayan sido evaluadas por el plan general en relación al correspondiente ámbito del plan especial, tendrá que justificar dichos extremos mediante los estudios adecuados.

d) Los planos de información y los planos de ordenación, a la escala adecuada para la ubicación e identificación correcta de sus determinaciones y contenido.

e) Las normas urbanísticas, que comprenderán, en su caso, las medidas de protección que sean procedentes de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

f) Las condiciones a las que deberán ajustarse, si procede, los proyectos técnicos de desarrollo de obras de infraestructura.

g) La regulación de las condiciones de la edificación, cuando el desarrollo del plan especial prevea la construcción de edificios o instalaciones destinadas a equipamiento público o vinculadas a infraestructuras.

h) El catálogo de elementos y de espacios protegidos, que deberá redactarse de acuerdo con lo previsto en el artículo 47 de la LOUS y en los artículos 125 a 130 de este Reglamento, cuando en el ámbito del plan existan bienes susceptibles de protección.

3. En función de su objeto y finalidad, los planes especiales deberán incluir un estudio de evaluación de la movilidad generada que, en su caso, definirá las medidas a adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean.

4. Los planes especiales deben incorporar el informe de sostenibilidad ambiental en los términos que regula la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas, a menos que, por su específica finalidad y objeto, el órgano ambiental acuerde la exoneración por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

5. Los planes especiales que ordenen actuaciones de urbanización deben incorporar un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

6. Los planes especiales que delimiten y ordenen actuaciones edificatorias y de regeneración y renovación urbanas de acuerdo con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, deberán incorporar el avance de la equidistribución y el plan de realojamiento y, en su caso, de retorno, en los términos previstos en el artículo 10 de la citada ley estatal. Asimismo, el informe de sostenibilidad económica deberá incorporar lo establecido en el artículo 11 de la citada ley estatal.

Subsección 4.^a Los planes especiales de reforma interior

Artículo 119. *Planes especiales de reforma interior.*

1. Los planes especiales de reforma interior son instrumentos que, en áreas de suelo urbano, regulan actuaciones urbanísticas de reforma integral, de dotación, de reordenación o de compleción de la urbanización, en los ámbitos así delimitados por el plan general. Asimismo, de acuerdo con el artículo 42 de la LOUS, en el caso de actuaciones edificatorias, de regeneración y renovación urbanas, el plan general podrá diferir a un plan especial de reforma interior la delimitación de los ámbitos sujetos a dichas actuaciones, con los efectos que prevé la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Los planes especiales de reforma interior, respetando la ordenación estructural del plan general, completarán o complementarán la ordenación detallada del área de suelo urbano afectada, con cualquiera de las siguientes finalidades:

a) Operaciones de reforma integral de la urbanización, entendidas, de acuerdo con el artículo 29.2.b) de la LOUS, como las que impliquen la reurbanización general de un ámbito determinado de suelo urbano con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y el rediseño completo y la reimplantación de los servicios urbanísticos.

b) Operaciones de dotación, entendidas, de acuerdo con el artículo 29.2.c) de la LOUS, como las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas en un ámbito concreto de suelo urbano para reajustar su proporción con el incremento de la edificabilidad o de la densidad, o con los nuevos usos que se asignen en la ordenación, siempre que no requieran la reforma integral de la urbanización.

c) Actuaciones de reordenación, que serán las que tengan por finalidad mejorar la calidad urbana de un ámbito de suelo urbano, siempre que el incremento de las dotaciones públicas que se derive respecto de las previstas inicialmente no esté directamente vinculado con el ajuste de la proporción a los incrementos de edificabilidad, densidad o nuevos usos que se definan.

d) Actuaciones de compleción de la urbanización existente, que serán las que tengan por finalidad completar o mejorar la urbanización en un ámbito de suelo urbano.

e) Actuaciones de edificación, que incluyen las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente o las de rehabilitación, que son las de realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos que dispone la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, incluso en el supuesto de que requieran obras complementarias de urbanización, preservando, en su caso, los elementos de interés patrimonial.

f) Actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación vigente, tengan como finalidad descongestionar el suelo urbano, la creación de dotaciones o equipamientos, el saneamiento de barrios, la mejora de la circulación, de la estética del medio ambiente urbano o de los servicios públicos. Si el plan especial limita su objeto a una actuación aislada que no requiera delimitar un ámbito de gestión sistemática, deberá prever, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 91 de la LOUS, la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios.

Artículo 120. *Ámbito y determinaciones de los planes especiales de reforma interior.*

1. El ámbito de los planes especiales de reforma interior será el que defina el plan general o, en caso de que éste lo difiera, el propio plan especial. En todo caso, el ámbito de los planes especiales de reforma interior se tendrá que delimitar de acuerdo con criterios de racionalidad, y deberá justificar que es coherente desde la perspectiva de la integración adecuada de la ordenación que establezcan con la del entorno urbano inmediato.

2. Las determinaciones de los planes especiales de reforma interior serán las que resulten necesarias para la consecución de las finalidades a que se refiere el artículo 119 de este Reglamento. Los planes especiales no podrán modificar la estructura fundamental que establezca el plan general, requisito que deberá acreditarse mediante un estudio justificativo que demuestre la necesidad o la conveniencia de su formulación, y su coherencia e incidencia sobre el citado plan general.

3. Sin perjuicio de las especialidades de la presente subsección, los planes especiales deberán contener las determinaciones y los documentos propios de los planes parciales que resulten oportunos de acuerdo con su finalidad, con las características de las operaciones que prevean y con los usos asignados al suelo, salvo que alguna de las expresadas determinaciones o algunos de los documentos no fuesen necesarios por no tener relación con la actuación prevista.

4. En todo caso, los planes especiales de reforma interior que ordenen actuaciones de edificación, de regeneración y de renovación urbanas, deberán contener, de acuerdo con las determinaciones de carácter estructural del plan general, las determinaciones de carácter detallado propias del ámbito de suelo urbano que se vea afectado. Asimismo, tendrán que diferenciar los terrenos que quedan sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que queden sometidos al régimen de actuaciones de edificación.

Artículo 121. *Documentación de los planes especiales de reforma interior.*

1. Los planes especiales de reforma interior deberán formalizarse con los documentos que correspondan en cada caso, en función de su finalidad, de acuerdo con lo establecido en los artículos 118 y 120 de este Reglamento.

2. En el caso de planes especiales que prevean operaciones integradas de reforma interior, la memoria justificativa, de acuerdo con el estudio de las características y las condiciones de los terrenos que sean objeto de ordenación, tendrá que acreditar los siguientes extremos:

a) Justificar su adecuación a la ordenación de carácter estructural que haya establecido el plan general.

b) Justificar que la solución adoptada garantiza la existencia de una unidad funcional integrada adecuadamente y conectada con su entorno urbano.

c) Describir y justificar la ordenación detallada que proponga y las previsiones relativas al destino de terrenos a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

d) Definir y calcular los elementos que integran los sistemas urbanísticos locales y, en su caso, generales, justificando que se cumplen los estándares mínimos exigibles.

e) Delimitar, en su caso, los ámbitos o las unidades de gestión de las actuaciones de urbanización o de edificación, justificando que cumplen los requisitos establecidos en la LOUS y en este Reglamento.

f) Incorporar fichas que resuman el ámbito global de ordenación del plan especial y, en su caso, de cada uno de los ámbitos o unidades en que se prevean actuaciones de urbanización o de edificación, con cuadros de características que prevean las superficies, las densidades, los usos, las edificabilidades, los volúmenes y el resto de aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.

g) Determinar el impacto sobre la población afectada, expresando las consecuencias sociales y económicas que, previsiblemente, resulten de la actuación. En la recogida de datos para acreditar dicho impacto, se deberá incluir la variable de sexo.

Sección 6.^a Los estudios de detalle

Artículo 122. *Objeto y determinaciones de los estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle tienen por objeto, cuando sea estrictamente necesario, completar o, en su caso, adaptar, las determinaciones de la ordenación detallada del plan general, del plan parcial o de un plan especial relativas a la adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes en los suelos urbanos y urbanizables, en los casos y condiciones previstas en los apartados siguientes de este artículo.

2. No se podrán tramitar ni aprobar estudios de detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el plan general, el plan parcial o el plan especial los haya previsto y regulado de manera expresa y precisa, concretando sus condiciones o especificaciones. Asimismo, en ningún caso los estudios de detalle podrán prever el primer señalamiento originario de alineaciones y rasantes que corresponde determinar, de acuerdo con la LOUS y este Reglamento, a los planes generales, parciales o especiales.

3. En suelo urbano y en suelo urbanizable, los estudios de detalle podrán adaptar o reajustar, si ello resulta necesario, las alineaciones y rasantes previstas y señaladas en el

plan general, parcial o especial, en las condiciones que fijen los expresados instrumentos de superior jerarquía. En todo caso, la adaptación o reajuste deberá justificarse a partir de la realidad topográfica o geográfica de los terrenos, y en circunstancias objetivas que la hagan necesaria para una mejor configuración de las zonas viarias y los espacios públicos, y para evitar retranqueos o trazados forzados o que resulten antiestéticos. En ningún caso podrá comportar reducción de la anchura y la superficie del espacio destinado a zona viaria ni de las superficies destinadas a espacios libres. La adaptación o reajuste de alineaciones tampoco podrá comportar aumento del volumen edificable en la aplicación de las normas urbanísticas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. En suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado, los estudios de detalle podrán ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan general o, en su caso, del plan especial, y completar, en su caso, la red de comunicaciones prevista en los planes con las vías interiores que sean necesarias para proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación tipológica o morfológica se establezca como ámbito y objeto del propio estudio de detalle.

Los estudios de detalle no podrán aumentar o disminuir las determinaciones volumétricas fijadas por el plan al que se encuentran subordinados. Al concretar la tipología edificatoria, el estudio de detalle deberá optar por las posibilidades que le permita el plan al que se encuentre subordinado.

5. En suelo urbanizable no ordenado directamente por el plan general, cuando el preceptivo plan parcial no haya previsto una ordenación de volúmenes concreta con carácter obligatorio, o no haya previsto varias alternativas con especificación gráfica, los estudios de detalle podrán ordenar los volúmenes de acuerdo con los parámetros sobre los cuales el plan parcial admita variación, sin que en ningún caso pueda alterar el aprovechamiento urbanístico de la zona o manzana objeto del estudio de detalle.

Artículo 123. *Límites de los estudios de detalle.*

1. No se podrán aprobar estudios de detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los cuales el plan de jerarquía superior que desarrollen haya previsto de manera expresa su formulación, en los términos que establece el artículo 122 de este Reglamento.

2. Los estudios de detalle deberán respetar las determinaciones del plan urbanístico de superior jerarquía así como las normas que éste hubiese establecido para su formulación, y en ningún caso podrán:

- a) Alterar el uso que define el destino del suelo y la densidad de población u otro parámetro que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito.
- b) Alterar, sea mediante aumento o disminución, las alturas máximas previstas de las edificaciones o construcciones o el aprovechamiento urbanístico.
- c) Prever o autorizar trasvase de edificabilidades entre manzanas o zonas.

3. Según el concreto objeto de los estudios de detalle, se sujetarán a los límites específicos establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 122 de este Reglamento, y las determinaciones que contengan en ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones normativas originarias o de alcance innovador respecto de las contenidas en el planeamiento de superior jerarquía, sin que puedan asumir la función ordenadora integral propia de los instrumentos que desarrollen.

Artículo 124. *Documentación de los estudios de detalle.*

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos, que se deberán elaborar tanto en soporte escrito y gráfico como en soporte digital:

- a) Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes puntos:

- 1.º Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del plan correspondiente.

- 2.º En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que

se obtengan en el estudio de detalle, con justificación del mantenimiento del aprovechamiento urbanístico.

b) Planos de información relativos a:

- 1.º La ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
- 2.º La perspectiva de la manzana o la zona y su entorno visual.

c) Planos de ordenación, elaborados a la escala que resulte adecuada para la medición y la identificación correcta de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- 1.º Las determinaciones del planeamiento que se completen, adapten o reajusten, con las referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
- 2.º La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y en su entorno.
- 3.º La ordenación de las alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

Sección 7.ª Los catálogos de elementos y espacios protegidos

Artículo 125. *Objeto y función de los catálogos de elementos y espacios protegidos.*

Los municipios deben elaborar, de acuerdo con el artículo 47 de la LOUS y en los términos que dispone esta sección, un catálogo en el que se contemplen aquellos bienes como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico o científico, las formaciones geológicas y los elementos geomorfológicos singulares que, bien en función de sus características singulares tengan un interés local relevante, o bien según la legislación sectorial específica sobre bienes de valor cultural de las Illes Balears, deban ser objeto de preservación, estableciendo el grado de protección adecuada y los tipos de intervenciones que en cada caso se permiten.

Artículo 126. *Relación del catálogo con el resto de instrumentos de ordenación urbanística y territorial.*

1. El catálogo de elementos y espacios protegidos se formulará y aprobará como documento normativo que se integra en el plan general municipal, y tendrá entre sus finalidades, o, en su caso, como único objeto, la protección y conservación de los elementos señalados en el artículo 125 anterior.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 anterior, se podrán aprobar como documentos integrantes de los planes parciales o de los planes especiales, con referencia a su ámbito territorial, en los términos establecidos en este Reglamento.

3. Igualmente, los catálogos se podrán formular y aprobar como instrumentos autónomos, supuesto en el que su formulación, tramitación y aprobación se sujetarán a las mismas disposiciones que rigen las del plan urbanístico correspondiente a cuyo ámbito territorial vayan referidos.

4. Se podrán formular catálogos, asimismo, como documentación complementaria e integrante de los instrumentos de ordenación territorial en los términos establecidos en la legislación aplicable.

5. De acuerdo con el principio de protección del patrimonio cultural a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la LOUS, prevalecerán las determinaciones de los catálogos municipales de elementos y de espacios protegidos que confieran un mayor grado o nivel de protección de un bien inmueble respecto de las declaraciones de bienes catalogados que adopte la administración competente en materia de patrimonio histórico u otras declaraciones equivalentes en materia de espacios naturales protegidos, siempre que no exista una abierta contradicción con dichas declaraciones. En todo caso, en el procedimiento de formulación del catálogo municipal se deberán articular, a tal efecto, las medidas de cooperación interadministrativa y técnica adecuadas.

Artículo 127. *Determinaciones del catálogo de elementos y espacios protegidos.*

1. El catálogo debe identificar los bienes y los espacios objeto de protección, contener la información física y jurídica necesaria en relación con estos bienes y espacios y establecer el grado de protección al que están sujetos y los tipos de intervenciones o actuaciones

posibles, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento general, o en su caso, parcial o especial del que formen parte.

2. En todo caso, las determinaciones del catálogo de elementos y espacios protegidos deben respetar las siguientes reglas:

a) A efectos de preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia; la instalación de letreros de carácter comercial o análogo se deberá restringir para todos los elementos catalogados, debiéndose limitar las obras de reforma parcial admisibles en las plantas bajas.

b) Salvo que el planeamiento o el mismo catálogo establezca una disposición en contra, se entenderá que el grado de protección afecta toda la parcela o solar donde se ubique el elemento catalogado.

c) En caso de desaparición de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación jurídica del régimen que derive de la catalogación del suelo que les hubiera servido de soporte, requerirá la modificación del catálogo de bienes protegidos.

3. Los bienes o espacios con valores culturales protegidos de acuerdo con la legislación sectorial deben incluirse preceptivamente en el catálogo a que se refiere este Reglamento, y el grado de protección previsto y la regulación de las actuaciones permitidas sobre estos bienes, elementos o espacios, deben ser conformes con la protección derivada de esta legislación; ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado 5 del artículo 126 de este Reglamento.

4. Asimismo, deben incluirse en el catálogo municipal los elementos que, con carácter preceptivo, establezca el Plan Territorial Insular de Mallorca.

Artículo 128. *Niveles de protección de los elementos incluidos en el catálogo.*

El catálogo de elementos y espacios protegidos deberá establecer las determinaciones de preservación de acuerdo con los siguientes niveles de protección:

1. Nivel de protección integral.

a) En este nivel se deberán incluir las construcciones, los recintos u otros elementos que, por su carácter singular o monumental o por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral para preservar sus características arquitectónicas o constructivas originarias.

b) En los bienes, elementos o espacios que queden sujetos a este nivel de protección no se admitirá ninguna posibilidad de cambio que comporte una modificación en su estructura, distribución y elementos de acabado, y sólo se admitirán las obras de conservación y restauración destinadas a mantener o reforzar los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble y, excepcional y motivadamente, de recuperación de sus características originales.

Deberán mantener el uso original u otro uso o actividad diferente de los que dieron lugar a la edificación original compatible con el mantenimiento adecuado y la protección del bien y que no comporte riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:

1.º La demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

2.º La reposición o reconstrucción de los cuerpos y vacíos primitivos cuando beneficien el valor cultural del conjunto.

c) En el nivel de protección integral, se admitirá el establecimiento de una subcategoría que englobe los elementos de un elevado valor que, a causa de su deterioro, requieran obras de una cierta entidad para asegurar su permanencia o el retorno a un estado original.

Podrán incluirse igualmente en esta subcategoría los elementos que, aunque sean objeto de un nivel de protección integral, posean anexos no protegidos o con un nivel de protección menor, en los que se podrán llevar a cabo obras de más entidad necesarias para la continuación de su uso.

d) El hecho de que el catálogo identifique elementos en concreto para los que prohíba su demolición, en ningún caso implica, por sí mismo, la posibilidad de autorizar la demolición otros elementos.

2. Nivel de protección parcial.

a) En este nivel se deberán incluir las construcciones, los recintos y otros espacios que, por sus valores históricos o artísticos, han de ser objeto de protección dirigida como mínimo a preservar los elementos que definen su estructura arquitectónica o espacial y los que presentan un valor intrínseco.

b) En los bienes que quedan sujetos a este nivel de protección, con el límite de la conservación íntegra de sus partes esenciales y su volumetría, se podrán autorizar, además de los usos que sean autorizables en los bienes sujetos a protección integral, las obras que sean congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos que definen la estructura arquitectónica o espacial, como la jerarquización de los volúmenes originarios, los elementos de comunicación principales, las fachadas y el resto de elementos propios.

3. Nivel de protección ambiental.

a) En este nivel de protección se deberán incluir las construcciones y recintos que, aunque de forma individual o independiente no presenten un valor especial, contribuyen a definir un ambiente que merece protección por su estética, su carácter típico o tradicional.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección se podrán autorizar las remodelaciones de la totalidad de su espacio interior no visible desde la vía pública, preservando y restaurando los elementos propios de forma respetuosa con el entorno y las características originarias de la edificación, manteniendo la protección de las fachadas y la volumetría existente en la crujía.

4. Nivel de protección derivado de la legislación especial.

Los bienes declarados de interés cultural y los catalogados según la legislación especial de patrimonio histórico de las Illes Balears, así como los que sean objeto de protección por figuras o instrumentos de planificación medioambiental u otra legislación análoga se regirán por su normativa específica y se deberán recoger en el catálogo municipal que, en ningún caso, podrá conferirles un nivel de protección inferior al que derive de la expresada legislación especial, debiendo realizar una referencia expresa a la figura o instrumento de protección especial que les afecte.

5. Los elementos que deban incluirse en el catálogo que no puedan conceptuarse como edificación, construcción o recinto, tales como bienes de interés paisajístico y ambiental o que constituyan una unidad valorable desde un punto de vista etnológico, histórico o social, deben contar en su ficha individualizada con un grado de protección y preservación concreto y adecuado.

Artículo 129. *Documentación de los catálogos de elementos y espacios protegidos.*

El catálogo de elementos y espacios protegidos consta de los siguientes documentos, que se deberán elaborar tanto en soporte escrito y gráfico como en soporte digital:

a) La memoria descriptiva y justificativa de los criterios de catalogación utilizados.

b) Los estudios complementarios que sean necesarios.

c) Los planos de ubicación de los bienes, elementos o espacios protegidos, que serán los planos generales de información del planeamiento correspondiente. En caso de formularse y aprobarse el catálogo como instrumento autónomo, deberá incorporar unos planos generales de ubicación de los elementos mencionados.

d) Las fichas individuales de los elementos catalogados, con el contenido que define el artículo 130 de este Reglamento.

e) La normativa de aplicación que exprese el resultado de protección que se quiera adoptar, y que se integrará en las normas urbanísticas del plan correspondiente, o bien como normas urbanísticas de protección, en el caso de formularse y aprobarse el catálogo como instrumento autónomo.

Artículo 130. *Contenido de las fichas individualizadas de los elementos catalogados.*

Las fichas individuales de cada elemento incluido en el catálogo, como mínimo y sin perjuicio de las adicionales que se requieran, deberá contener los siguientes datos:

- a) Los de identificación espacial que comprendan el municipio, el núcleo de población y la localización física sobre un plano de situación elaborado a escala adecuada tomando como base el plano de ordenación del instrumento de planeamiento correspondiente.
- b) Los de identificación del inmueble o elemento de que se trate, que comprendan su denominación, un código de identificación, tipología y uso actual, autoría, estilo o corriente, acompañados de fotografías descriptivas de su configuración.
- c) Los de descripción del elemento, señalando su morfología, estructura y elementos integrantes, cronología y bibliografía conocida.
- d) Los de estado de conservación, las intervenciones realizadas y la descripción de su estado actual.
- e) El grado de protección del elemento de entre los previstos en este Reglamento, usos permitidos, elementos a preservar y definición de las intervenciones preferentes y admisibles sobre el elemento.
- f) La definición de un entorno de protección alrededor del elemento catalogado, con el objeto de preservar su ámbito de influencia, en los casos de nivel de protección integral y en otros casos en que se considere necesario, excepto en el caso de conjuntos históricos.

Artículo 131. *Remisión de los catálogos al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.*

El órgano que apruebe definitivamente el catálogo de elementos y espacios protegidos o sus modificaciones, tanto si éste forma parte integrante de un plan general, de un plan parcial o de un plan especial, como si resulta aprobado de forma autónoma, deberá remitir, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 53 de la LOUS, un ejemplar con las diligencias de aprobación definitiva al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears. A tal efecto, la documentación en soporte digital que integre el catálogo deberá cumplir los criterios de estandarización que pueda establecer el Gobierno de las Illes Balears de cara a posibilitar la operabilidad de sistemas de información para consultar los elementos protegidos.

Sección 8.^a Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad

Artículo 132. *Objeto y naturaleza de las ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad.*

1. Los municipios de la isla de Mallorca, de acuerdo con el artículo 48 de la LOUS, podrán formular y aprobar ordenanzas de edificación, de urbanización y de publicidad, que complementen las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento y tendrán la naturaleza de ordenanzas locales, a los efectos de su aprobación y modificación.

2. En ningún caso, las ordenanzas reguladas en esta sección podrán regular los aspectos materiales que la LOUS o este Reglamento atribuyen o reservan como determinaciones propias y exclusivas de los instrumentos de planeamiento urbanístico, prevaleciendo en caso de contradicción las determinaciones que contiene el planeamiento.

Artículo 133. *Ordenanzas municipales de edificación.*

1. Las ordenanzas municipales de edificación tienen como objeto regular todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y ornamentales, y todas las condiciones que, sin ser directamente definidoras de la edificabilidad y destino del suelo, deban exigirse para autorizar los actos de construcción, edificación y utilización de los edificios e inmuebles.

2. Las ordenanzas municipales de edificación se sujetarán a las disposiciones normativas de jerarquía superior relativas a condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de la construcción y de la edificación, y deberán ser compatibles con las determinaciones que puedan establecer los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico; así como con las medidas de protección del medio ambiente urbano y del patrimonio arquitectónico y cultural que sean aplicables.

Artículo 134. *Ordenanzas municipales de urbanización.*

Las ordenanzas municipales de urbanización tienen como objeto regular los aspectos relativos a la proyección y la ejecución material de las obras y de los servicios de urbanización. Asimismo estas ordenanzas podrán complementar, en los aspectos que así lo requieran y sin que en ningún caso puedan contradecirlas, las determinaciones de la LOUS y de este Reglamento relativas a la entrega y mantenimiento de la urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a la legislación sectorial que regula los servicios públicos respectivos y sus condiciones técnicas.

Artículo 135. *Ordenanzas municipales de publicidad.*

Las ordenanzas municipales de publicidad tienen como objeto establecer los criterios y las disposiciones generales y específicas en el control y la fiscalización de la actividad publicitaria cuando se realice mediante la instalación de cualquier tipo de soportes fijos visibles desde la vía pública o los espacios públicos, con previsión, en todo caso, de su integración en el ambiente, como también el establecimiento de condiciones morfológicas y de diseño de elementos publicitarios en las oportunas condiciones de seguridad y estética.

Artículo 136. *Procedimiento de aprobación de las ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad.*

1. Las ordenanzas municipales de edificación, de urbanización y de publicidad se aprueban, modifican y son objeto de publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears de acuerdo con la legislación estatal y autonómica sobre régimen local.

2. Independientemente de las notificaciones a la Administración General del Estado, a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y al Consejo Insular de Mallorca que, con carácter ordinario, dispone la legislación de régimen local, el acuerdo municipal de aprobación definitiva, junto con el texto íntegro de la ordenanza, bien diligenciada oportunamente en soporte papel o bien firmada en soporte digital, deberá comunicarse expresamente al órgano con competencias urbanísticas del Consejo Insular de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

3. En el supuesto de que el ayuntamiento correspondiente apruebe alguna de las ordenanzas municipales reguladas en esta sección, éstas deberán integrarse en el registro municipal de urbanismo regulado en el artículo 23 de este Reglamento, quedando, asimismo, sujetas al régimen de acción pública establecido en el artículo 14 de la LOUS.

CAPÍTULO II

Formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Sección 1.^a Actos preparatorios para la formulación y la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 137. *Disposiciones generales.*

1. Son actuaciones preparatorias de la formulación del planeamiento las siguientes:

a) La suspensión de la tramitación de planes de desarrollo o de instrumentos de gestión urbanística y de urbanización, así como del otorgamiento de autorizaciones, licencias y presentación de comunicaciones previas.

b) La aprobación y publicación del programa de participación ciudadana en la formulación y tramitación del plan general a que se refiere el artículo 37.2.a) de la LOUS, en los términos que establece el artículo 143 de este Reglamento.

c) La sujeción a información pública del avance del instrumento de planeamiento.

d) En el caso de suelo en situación rural para el que el planeamiento permita el paso a la situación de suelo urbanizado, la consulta potestativa previa que regula el apartado 3 del artículo 13 de la LOUS.

2. El programa de participación ciudadana señalado en la letra b) del apartado 1 anterior tiene carácter potestativo y se integra en el proceso de formulación de acuerdo con lo que

establece el artículo 143 de este Reglamento. En cuanto a la actuación preparatoria señalada en la letra c) del apartado anterior, únicamente tendrá carácter preceptivo, de acuerdo con el artículo 51 de la LOUS, en el caso de formulación del plan general o de su revisión, siendo potestativa en los casos de modificación de dicho plan o de formulación de cualquier otra figura de planeamiento.

Artículo 138. *Suspensión de aprobaciones y de otorgamientos de autorizaciones, licencias y comunicaciones.*

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden acordar, con el fin de estudiar su formación o la reforma, la suspensión de la tramitación y la aprobación de planes de desarrollo, de instrumentos de gestión, así como el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, y la posibilidad de presentar comunicaciones previas.

A efectos de esta disposición, quedan afectadas las autorizaciones, las licencias o la presentación de comunicaciones propias del ámbito de competencia del órgano, cuya viabilidad dependa de las determinaciones del plan urbanístico que se formule o reforme.

2. La aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico determinará por sí sola la suspensión prevista en el apartado anterior al menos en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan una modificación del régimen urbanístico. El acuerdo por el que se somete a información pública el instrumento del planeamiento aprobado inicialmente, debe expresar necesariamente las zonas del territorio objeto del planeamiento afectadas por la suspensión. La publicación del acuerdo de aprobación provisional de los instrumentos de planeamiento determinará por sí sola la prórroga de la suspensión.

3. Mientras esté suspendida la tramitación de procedimientos, el otorgamiento de licencias y la presentación de comunicaciones previas en aplicación de lo establecido en esta disposición, se podrán tramitar los instrumentos, otorgar las licencias o presentar las comunicaciones previas que se basen en el régimen vigente y sean compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento inicialmente o provisionalmente aprobado, en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 141 de este Reglamento.

Artículo 139. *Plazos de vigencia de la suspensión.*

1. Las suspensiones de tramitaciones, licencias y comunicaciones previas previstas en el artículo anterior tendrán vigencia:

a) Durante un año o hasta la aprobación inicial del instrumento del planeamiento, en el supuesto del apartado 1 del artículo anterior.

b) Durante dos años o hasta la aprobación provisional o, cuando no haya este trámite, la aprobación definitiva del instrumento del planeamiento, en el supuesto del apartado 2 del artículo anterior.

c) Durante un año o hasta la aprobación definitiva del instrumento del planeamiento, en el supuesto del último inciso del apartado 2 del artículo anterior.

2. Cuando se tuviera que repetir el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial, se podrá acordar expresamente la ampliación del plazo del apartado 1.b) de este artículo hasta un máximo de tres años, contados desde la entrada en vigor de la primera suspensión.

3. Los plazos previstos en esta disposición podrán acumularse hasta un máximo de cuatro años, siempre que se acuerden las aprobaciones sucesivas de carácter inicial y provisional que los determinan.

4. Los efectos de la suspensión de tramitaciones y licencias se extinguirán:

a) Automáticamente por el transcurso de los plazos máximos previstos en los apartados anteriores de este artículo.

b) En cualquier caso, con la entrada en vigor de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en trámite cuya formulación o alteración hubiera dado lugar a los acuerdos de suspensión, y que supondrá por sí sola el levantamiento de las suspensiones que estuvieran vigentes o, en su caso, con la denegación de la aprobación definitiva de la figura de planeamiento.

c) En caso de que, por acuerdo expreso del órgano competente en el supuesto de suspensión potestativa a que se refiere el apartado 1 del artículo 138 de este Reglamento, se acuerde dejar sin efecto la expresada suspensión, en todo o en parte del ámbito afectado; así como cuando se acuerde dejar sin efecto la tramitación del nuevo instrumento del planeamiento o su modificación o revisión.

5. Una vez extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los casos que prevén los apartados anteriores, no se pueden acordar nuevas suspensiones con idéntica finalidad sobre todo o parte de los mismos ámbitos, hasta que no hayan transcurrido, al menos, cinco años desde la fecha de extinción de los efectos. Se entenderá como idéntica finalidad la formulación de un instrumento de planeamiento que tenga los mismos objetivos que el que motivó la primera suspensión.

Artículo 140. *Publicidad de los actos o acuerdos relativos a la suspensión de tramitaciones y licencias.*

1. Todos los actos o acuerdos mencionados en los artículos anteriores, tanto si implican efectos suspensivos como si levantan expresamente dichos efectos, se publicarán en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en uno de los periódicos de mayor difusión del ámbito de la isla de Mallorca y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente.

2. Los actos o acuerdos de efecto suspensivo deberán concretar los ámbitos afectados y tendrán que incorporar un plano de delimitación de los ámbitos sujetos a suspensión de licencias, de presentación de comunicaciones y de tramitación de procedimientos, en el cual éstos deberán precisarse a la escala adecuada y con detalle y claridad suficientes.

Deberán precisar, asimismo, el alcance de las licencias, de la presentación de comunicaciones y de las tramitaciones que suspenden. El plano deberá permanecer a disposición del público en las oficinas de la administración actuante y en la correspondiente dirección o punto de acceso electrónico a lo largo del plazo de suspensión.

Artículo 141. *Suspensión de procedimientos iniciados de tramitación de instrumentos urbanísticos o de otorgamiento de licencias.*

1. Una vez adoptados los actos o acuerdos de suspensión previstos en los artículos anteriores, se interrumpen automáticamente los procedimientos de tramitación de instrumentos urbanísticos de desarrollo o de otorgamiento de licencias que ya se hubiesen iniciado y de comunicaciones previas presentadas, y se deberá notificar el acuerdo de suspensión a las personas interesadas en los correspondientes procedimientos o afectadas por la comunicación previa.

2. Mientras esté suspendida la tramitación de procedimientos, el otorgamiento de licencias y la presentación de comunicaciones previas, de acuerdo con la LOUS y este Reglamento, se podrán tramitar los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de gestión, otorgar las licencias o admitir la presentación de comunicaciones previas basadas en el régimen vigente y que sean compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento inicialmente o provisionalmente aprobado, si, por la naturaleza de los cambios propuestos, no se pone en riesgo la aplicación del nuevo planeamiento, una vez aprobado definitivamente.

3. Las personas que, con anterioridad a la publicación de los actos o acuerdos que determinan la suspensión, hubiesen instado la tramitación de los procedimientos, solicitado licencias o presentado comunicaciones previas que queden suspendidas como consecuencia de los actos o acuerdos expresados, tendrán derecho a ser indemnizadas del coste oficial de los proyectos o de la parte de éstos que deba ser rectificada. También tienen derecho a la devolución, en su caso, de las tasas u otros tributos municipales si, una vez aprobado definitivamente el plan urbanístico se constatase la incompatibilidad del proyecto con las determinaciones del nuevo plan, y siempre que el proyecto no fuera manifiestamente contrario a la ordenación urbanística vigente en el momento de su presentación.

Artículo 142. *Aplicabilidad del régimen de los actos de suspensión preparatorios a los catálogos de elementos y espacios protegidos.*

Las previsiones que establecen los artículos anteriores también se aplicarán, en atención a la naturaleza de instrumentos de planeamiento urbanístico, con relación a la suspensión potestativa para la formación o reforma y la suspensión preceptiva por aprobación de los catálogos de elementos y espacios protegidos. Lo anterior, sin perjuicio de las medidas específicas de suspensión que deriven de los procedimientos de declaración de bienes de interés cultural, de declaración de bienes del catálogo insular, o de delimitación de sus entornos de protección, que pueda adoptar el órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears.

Artículo 143. *Programa de participación ciudadana en la redacción del plan general.*

1. Para garantizar y ampliar los derechos de información, de iniciativa y de participación ciudadana a los que se refiere el artículo 12 de la LOUS en el proceso de formulación del plan general o en el de su revisión, el órgano municipal competente, simultáneamente al acto o al acuerdo mediante el cual se decide iniciar los trabajos de su formación, podrá aprobar el programa de participación ciudadana a que se refiere su artículo 37.2.a), que expresará las medidas y las actuaciones previstas para garantizar y fomentar los expresados derechos de iniciativa, de información y de participación de los ciudadanos y de las ciudadanas, y se podrá acordar previa o simultáneamente a la publicación del avance del plan.

2. El programa de participación podrá abarcar tanto la fase previa a la redacción del plan general como el periodo de la formación y las fases posteriores, a partir de la convocatoria de información pública, con el fin de facilitar tanto la divulgación y la comprensión de los objetivos y del contenido de los trabajos de planeamiento como la formulación de alegaciones, sugerencias o propuestas alternativas a lo largo de la información pública preceptiva que se debe convocar después de la aprobación inicial. Puede referirse, en función de la fase en que se aplique, al siguiente contenido:

a) Contenido en relación con la fase previa al periodo de información pública:

1.º Acciones de información y comunicación, que difundan el acuerdo de iniciar el planeamiento general y que faciliten los datos necesarios para informar suficientemente de su alcance y características. Estas acciones pueden comprender la publicación y exposición al público de un avance y los actos informativos, las conferencias, la presentación de estudios previos y otros instrumentos similares.

2.º Canales de participación en que se definan los diferentes instrumentos que se pondrán a disposición de la ciudadanía y las instituciones para recoger sus opiniones, así como para facilitar el debate y la presentación de propuestas. Se podrán incluir encuestas, entrevistas, debates en grupo, talleres de propuestas y similares. En todo caso, los canales previstos deberán perseguir la intervención de los sectores de población significativos en el territorio y no limitarse a un llamamiento genérico a la participación. Estas actuaciones podrán complementarse a través de medios telemáticos.

3.º Sistema de recogida y análisis de las aportaciones realizadas y presentación del informe de resultados de dicho proceso.

b) Contenido en relación con el periodo de información pública:

1.º Mecanismos de información sobre la ordenación que propone el plan general aprobado inicialmente.

2.º Mecanismos de información para dar a conocer que la apertura de dicho periodo y cual será el sistema de recogida de alegaciones y propuestas de forma que se facilite su presentación, habilitando los medios y los espacios adecuados de acuerdo con las características del territorio.

c) Contenido en relación con la fase posterior al periodo de información pública:

1.º Informe de valoración de las propuestas e iniciativas presentadas en todas las fases del procedimiento de elaboración.

2.º Mecanismos de publicidad del contenido del informe de valoración.

3. El acuerdo de aprobación del programa de participación ciudadana se publicará mediante edicto en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y telemáticamente a través de la dirección o punto de acceso electrónico, además de las otras divulgaciones potestativas que se acuerden. Su contenido deberá poder consultarse telemáticamente o de forma presencial en las dependencias y con el horario que el edicto señale.

Artículo 144. *Avance del plan.*

1. En los procedimientos de primera formulación o de revisión del plan general y de forma previa a su aprobación inicial, se formulará un avance del plan en que se expondrán los criterios, los objetivos y las soluciones generales adoptadas. El avance se someterá a información pública por un plazo mínimo de un mes, en los términos establecidos en el apartado 4 de este artículo para que se puedan formular sugerencias u otras alternativas de planeamiento.

2. También se puede formular un avance de una modificación del plan general o de la primera formulación, revisión o modificación de cualquier otro instrumento de planeamiento, que se someterá a idéntica tramitación.

3. El avance de planeamiento deberá contener:

a) Los objetivos y los criterios generales del plan.

b) Una síntesis de las alternativas consideradas y de los objetivos y criterios urbanísticos, ambientales o sociales que justifiquen la elección de la propuesta básica sometida a información pública.

c) La descripción de las características básicas de la propuesta de ordenación.

d) Si el instrumento de planeamiento está sometido a evaluación ambiental, un informe ambiental preliminar para que el órgano ambiental pueda determinar la amplitud, el nivel de detalle y el grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas.

4. El documento de avance se someterá al trámite de información pública mediante edicto en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en el que se deberá indicar que su contenido queda a disposición del público en las oficinas de la administración actuante y tendrá que indicar asimismo el horario para su consulta presencial. Igualmente, el trámite de información pública se realizará a través de medios telemáticos, publicando el edicto y el contenido íntegro del documento de avance en la dirección o en el punto de acceso electrónico de la administración actuante.

5. La administración responsable de la redacción del plan deberá analizar y valorar las sugerencias, las otras alternativas de planeamiento, o las alegaciones que se presenten en el trámite de información pública, para confirmar o rectificar los criterios y las soluciones generales del planeamiento. Esta valoración se expresará mediante el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

Artículo 145. *Consulta previa y avances de planeamiento de iniciativa particular.*

1. Además de la consulta potestativa previa que regula el artículo 13.3 de la LOUS, para los casos de suelo en situación rural para el que el planeamiento general permite el paso a la situación de suelo urbanizado, para redactar y formular instrumentos de planeamiento derivado de iniciativa particular, las personas particulares interesadas podrán formular avances de planeamiento, para consultar la viabilidad de su futura formulación y para que sirvan de orientación a la hora de su redacción.

2. Los avances a que se refiere el apartado 1 se presentarán ante el órgano competente para la aprobación inicial del plan de desarrollo que se proyecte, debiendo emitir el informe correspondiente en el plazo de dos meses desde su presentación.

3. El informe a que se refiere el apartado 2 tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los planes, y deberá expresar las observaciones que el órgano que lo emite considere adecuadas o bien, en su caso, las razones que motiven la inviabilidad de la propuesta. La falta de notificación del informe una vez transcurrido un mes desde la finalización del plazo establecido para su emisión comportará la disconformidad del órgano de que se trate en relación al contenido de la consulta formulada.

Artículo 146. *Redacción de los instrumentos de planeamiento.*

1. La redacción de los instrumentos de planeamiento deberá garantizar una homogeneidad en el uso de las categorías y terminologías técnicas y urbanísticas más comunes, debiendo favorecer la seguridad jurídica y la comprensión de los ciudadanos y de las ciudadanas de su contenido.

2. Al efecto previsto en el apartado anterior, el proceso de redacción de los instrumentos deberá ajustarse, en su caso, a las clasificaciones y definiciones que, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LOUS sobre estandarización y normalización de instrumentos, pueda establecer reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears, sin perjuicio de la posible utilización otras figuras o su subclasificación para lograr el grado de detalle que requiera la función propia de cada instrumento.

Artículo 147. *Personas profesionales redactoras del planeamiento urbanístico.*

1. Las personas profesionales que intervienen en la preparación y la redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto en calidad de personal al servicio de la administración, como en el caso de profesionales liberales que se contraten a tal efecto, deben tener la titulación exigible, de acuerdo con la legislación aplicable, para llevar a cabo las tareas encomendadas. La identidad y la titulación de las personas profesionales que intervienen deben constar en todo caso en el expediente de tramitación del instrumento de que se trate.

2. Todas las personas profesionales que intervienen en la redacción de figuras de planeamiento urbanístico al servicio de una entidad pública, sea cual sea la vinculación jurídica que tengan con la administración, tienen la obligación de guardar secreto profesional. Mientras duren estas tareas, no pueden intervenir en trabajos de iniciativa particular relacionados con el sector afectado por el instrumento de ordenación urbanística de que se trate.

Artículo 148. *Colaboración en la redacción del planeamiento.*

1. De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 49 de la LOUS, los órganos y las entidades administrativas gestoras de intereses públicos y las personas particulares deben colaborar en la redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico y facilitar los documentos y las informaciones necesarios a los entes encargados de su formulación.

2. Para la redacción y formulación de los instrumentos de planeamiento de iniciativa particular, con la autorización municipal previa a que se refiere el apartado 2 del artículo 62 de la LOUS, los órganos y las entidades a que se refiere el apartado anterior deberán colaborar con la aportación de los datos informativos que sean necesarios.

Sección 2.ª Formulación y tramitación del planeamiento urbanístico

Subsección 1.ª Formulación del planeamiento urbanístico

Artículo 149. *Formulación del plan general.*

1. Los planes generales serán formulados por los ayuntamientos en los plazos establecidos a tal efecto por los instrumentos de ordenación territorial. Si no existiera previsión al efecto en los instrumentos de ordenación territorial, deberán formularse en el plazo que fije el órgano del Consejo Insular de Mallorca, según sus normas de organización, en el marco de su legislación.

2. En el caso de que los planes generales no se formulen dentro de estos plazos, el órgano competente del Consejo Insular de Mallorca podrá subrogarse en las competencias del municipio correspondiente para proceder a su redacción y tramitación.

3. La iniciativa para la formulación del plan general es siempre pública. En el caso de propuestas de modificación del plan general presentadas por personas particulares, sólo se podrá iniciar su tramitación si el ayuntamiento asume la iniciativa de la propuesta. Si en el plazo de dos meses desde la presentación de la propuesta, el ayuntamiento no notifica la resolución que se ha adoptado, se entenderá que no asume la iniciativa.

Artículo 150. *Formulación del planeamiento urbanístico de desarrollo.*

1. Los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle que establece el planeamiento, se formularán en los plazos previstos en el plan general.

2. Los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle pueden ser formulados por los ayuntamientos, por las entidades urbanísticas especiales, y por las personas particulares.

3. En el caso de los planes especiales a que se refiere el artículo 45.2 d) de la LOUS podrán formularse por los entes encargados de la ejecución directa de las obras correspondientes a los elementos de la estructura general y orgánica.

Artículo 151. *Formulación de instrumentos de regeneración y renovación urbanas.*

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, las administraciones públicas y las entidades públicas a ellas adscritas, así como las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios o de propietarias, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, las personas propietarias de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas, las personas titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos anteriores, podrán promover la formulación de ordenaciones urbanísticas a través de los instrumentos de planeamiento que corresponda y que tengan por objeto la regeneración y la renovación urbanas, de acuerdo con lo previsto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 152. *Formulación de los proyectos de urbanización.*

Los proyectos de urbanización se formularán de acuerdo con los plazos previstos en el planeamiento que los contemple, de acuerdo con el procedimiento que establecen los artículos 72 y 80 de la LOUS.

Subsección 2.^a Aprobación y tramitación del planeamiento urbanístico

Artículo 153. *Competencias en la aprobación y tramitación del planeamiento.*

1. La aprobación inicial y la tramitación de los planes urbanísticos regulados en la LOUS y en este Reglamento corresponden a los ayuntamientos.

2. La aprobación definitiva corresponde al Consejo Insular de Mallorca, previa aprobación provisional del municipio, excepto en los casos siguientes:

a) Los instrumentos de planeamiento urbanístico del municipio de Palma de Mallorca, incluido el catálogo de elementos y espacios protegidos, que se aprobarán de forma definitiva por su ayuntamiento en los términos que fija la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma de Mallorca.

b) En los municipios de más de 10.000 habitantes, el ayuntamiento aprobará definitivamente:

1.º La modificación de las determinaciones no estructurales del planeamiento general.

2.º La modificación del planeamiento general que tenga por objeto la adaptación de éste a los instrumentos de ordenación territorial.

3.º La primera formulación y las alteraciones de los planes parciales y de los planes especiales de desarrollo del planeamiento general.

c) Los estudios de detalle, cuya aprobación corresponderá al ayuntamiento.

3. La aprobación definitiva del catálogo de elementos y espacios protegidos y sus alteraciones, salvo el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior, corresponderá al Consejo Insular de Mallorca, en los casos siguientes:

a) Cuando se formulen por parte de los municipios de 10.000 o menos habitantes.

b) Cuando se formulen por parte de los municipios de más de 10.000 habitantes, si el catálogo se redacta como instrumento autónomo del plan general, parcial o especial; o en el

caso de alterar un plan general, parcial o especial, que tenga como objeto exclusivo modificar el catálogo de elementos y espacios protegidos de su ámbito territorial.

4. No obstante lo previsto en los apartados anteriores, si de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial o por razones urbanísticas de interés insular, fuera aconsejable la ordenación de zonas concretas del territorio pertenecientes a más de un municipio mediante un plan especial, el Consejo Insular de Mallorca podrá prever o disponer, respectivamente, su formación, supuesto en el que le corresponderá su redacción y formulación en ausencia de acuerdo entre los municipios afectados, así como su aprobación inicial y su aprobación definitiva.

Artículo 154. *Aprobación inicial e información pública.*

1. La aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico corresponde al órgano municipal que tenga atribuida la competencia de acuerdo con la legislación de régimen local. En el caso de los instrumentos que apruebe inicialmente el Consejo Insular de Mallorca o alguna de las entidades urbanísticas especiales previstas en la LOUS y en este Reglamento, la aprobación inicial corresponderá, respectivamente, al órgano que determinen sus normas de organización de acuerdo con la legislación de consejos insulares o la normativa de organización propia de la entidad especial.

Una vez adoptado el acto o el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento, se someterá a información pública junto, en su caso, con la documentación correspondiente a su tramitación ambiental.

2. El acto o el acuerdo de aprobación inicial y la sujeción al trámite de información pública se anunciará, al menos, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en uno de los periódicos de mayor difusión en la isla de Mallorca y en la sede electrónica de la administración que tramita el procedimiento, en la que constará la documentación completa, a los efectos y en las condiciones que fijan los apartados 3 a 5 del artículo 21 de este Reglamento. Durante el plazo de información pública, se solicitará igualmente informe de las administraciones o los entes cuyas competencias puedan verse afectadas.

3. Los plazos mínimos de los periodos de información pública correspondientes serán los siguientes:

a) Para las modificaciones de instrumentos en los que no sea obligatoria su tramitación ambiental: un mes.

b) Para el resto de casos: cuarenta y cinco días hábiles.

Artículo 155. *Modificaciones en el documento aprobado inicialmente y nueva información pública.*

1. A la vista del resultado de la información pública, de los informes emitidos y de la tramitación ambiental, se introducirán las modificaciones que procedan, sometiéndose a una nueva información pública si éstas fueran sustanciales. Si no lo son, o una vez resuelto el nuevo trámite de información pública, se solicitará la emisión de los informes previos preceptivos, en su caso, y, una vez introducidas las modificaciones que de ello resultaran, se aprobarán provisional o definitivamente, según proceda.

2. El plazo para adoptar el acuerdo de aprobación provisional, en los instrumentos que estén sujetos a dicha aprobación, es de un año desde la aprobación inicial.

Artículo 156. *Informe del Consejo Insular de Mallorca en la tramitación del planeamiento municipal.*

1. Cuando la aprobación definitiva de los planes generales, planes parciales y planes especiales de iniciativa municipal se realice por parte del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la LOUS y en el artículo 153 de este Reglamento, ésta sólo podrá llevarse a cabo con el informe previo del órgano que determinen las normas de organización del Consejo Insular de Mallorca.

Este informe deberá emitirse en relación a las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad, de adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y, si fuera el caso, a los instrumentos urbanísticos de rango superior. Este trámite

será también de aplicación en los casos de planes parciales y especiales de iniciativa particular que apruebe definitivamente el ayuntamiento.

2. Para solicitar el informe previsto en el apartado 1, el ayuntamiento deberá remitir al Consejo Insular de Mallorca un ejemplar completo y diligenciado de todos los documentos que, de acuerdo con la LOUS y este Reglamento, integran y forman parte del instrumento de planeamiento que ha sido objeto de aprobación inicial, y se tendrá que incluir, si corresponde, la documentación referente a su evaluación ambiental.

El informe que se emita deberá remitirse al ayuntamiento en el plazo de dos meses, en el caso de primeras formulaciones o revisiones de planes generales, y de un mes en el resto de casos. Transcurridos estos plazos, se entenderá que el informe se ha emitido de manera favorable, pudiendo continuar con la tramitación municipal que corresponda.

3. Los informes del Consejo Insular de Mallorca a que se refiere este artículo:

a) Tendrán carácter vinculante en los supuestos que afecten procedimientos de adaptación del plan general correspondiente al Plan Territorial Insular de Mallorca y al resto de instrumentos de ordenación territorial previstos en la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, y en la legislación sectorial que prevea instrumentos de planeamiento calificados expresamente como de ordenación territorial; salvo el caso de la adaptación del plan general del municipio de Palma de Mallorca, en que el informe no tendrá carácter vinculante de acuerdo con lo establecido en la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de Capitalidad.

b) No tendrán carácter vinculante en el resto de supuestos no previstos en la letra a) anterior. No obstante, el órgano municipal competente para aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico deberá motivar oportunamente, con los requerimientos establecidos por la legislación de procedimiento administrativo común, si fuera el caso, la separación de los criterios que en ellos se establezcan.

c) En relación a las modificaciones no estructurales del planeamiento general de los municipios de más de 10.000 habitantes, podrán señalar asimismo como observación de legalidad su consideración de estructural, si de su objeto o determinación material se desprende esta naturaleza.

d) En todo caso, serán preceptivos y podrán incluir, de acuerdo con los principios de colaboración y cooperación establecidos en la LOUS, las consideraciones adicionales y no vinculantes que sean procedentes, basadas en razones de racionalidad y funcionalidad urbanísticas y orientadas a superar contradicciones, enmendar errores y mejorar la claridad y la precisión jurídicas y técnicas del instrumento de planeamiento de que se trate.

e) Podrán expresar, en su caso, la inviabilidad del planeamiento en tramitación, en el supuesto de que las deficiencias eventualmente constatadas no puedan ser objeto de subsanación.

4. Si durante la tramitación del plan o su alteración que hubiese sido objeto del trámite de informe por parte del Consejo Insular de Mallorca se introdujeran cambios sustanciales, el nuevo documento deberá someterse igualmente a informe en los términos establecidos en los apartados anteriores, con anterioridad a su aprobación definitiva por parte del órgano municipal competente.

Artículo 157. *Plazos de aprobación definitiva del plan general por parte del Consejo Insular de Mallorca.*

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 53.1 de la LOUS, la aprobación definitiva del plan general corresponda al Consejo Insular de Mallorca, el órgano competente del ayuntamiento, una vez aprobado provisionalmente el plan, remitirá el expediente completo al órgano insular competente para que proceda, en su caso, a su aprobación definitiva en el plazo máximo de seis meses.

2. En la tramitación de las primeras formulaciones, de sus revisiones o de las alteraciones de los planes generales que corresponda aprobar definitivamente al Consejo Insular de Mallorca, se entiende que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica al ayuntamiento en el plazo de seis meses desde la recepción del expediente completo por el órgano del Consejo Insular de Mallorca competente para su aprobación definitiva.

Artículo 158. *Plazos de aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo de iniciativa pública por parte del Consejo Insular de Mallorca.*

Cuando, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 del artículo 53 de la LOUS, la aprobación definitiva de la primera formulación, la revisión o la alteración de los planes urbanísticos de desarrollo de iniciativa pública corresponda al Consejo Insular de Mallorca, rigen las mismas reglas previstas en el anterior artículo 157 de este Reglamento.

Artículo 159. *Plazos para la tramitación de los planes urbanísticos de desarrollo de iniciativa particular.*

1. El plazo para adoptar el acto o el acuerdo de aprobación inicial de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular es de tres meses desde la recepción de la documentación completa que deba integrarlos, incluida la relativa a la tramitación ambiental que fuera preceptiva, de acuerdo con las determinaciones establecidas en la LOUS y en este Reglamento.

2. Los planes urbanísticos de desarrollo de iniciativa particular no se podrán inadmitir a trámite, sino que deberá requerirse a la subsanación o a la mejora de la solicitud, o bien deberá acordarse su aprobación inicial o, en su caso, su suspensión o denegación, que tendrán que ser motivadas.

Podrá ser motivo de denegación de la aprobación inicial la apreciación, basada en causas objetivas, de la no necesidad de desarrollo inmediato del ámbito objeto del planeamiento de desarrollo. En este caso, deberá modificarse el plan general para proceder al cambio de clasificación o de calificación del referido ámbito. En ambos casos, y en los términos de la legislación estatal, las personas promotoras tendrán derecho al resarcimiento de los gastos de redacción de los proyectos que se hubiesen realizado de manera justificada.

3. La suspensión de las propuestas de iniciativa particular a que se refiere el apartado 2 se aplicará por razón de deficiencias subsanables. Si no resultasen subsanables, las propuestas deberán denegarse. La denegación se podrá motivar asimismo en la ausencia de justificación formal o sustantiva de los requerimientos exigidos por la LOUS y por este Reglamento a los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo. En todo caso, la paralización del expediente por un plazo de tres meses por causa imputable a la parte promotora produce su caducidad, de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común.

4. En la tramitación de los planes urbanísticos de desarrollo que corresponda aprobar definitivamente a los ayuntamientos, el acuerdo de aprobación, en el sentido que proceda, deberá adoptarse en el plazo de tres meses desde la recepción del informe previo del Consejo Insular de Mallorca a que se refiere el artículo 156 de este Reglamento, o desde el transcurso del plazo del que dispone para su emisión, o, en el caso de que sea posterior y preceptiva, desde la recepción del pronunciamiento del órgano ambiental. Se entenderá que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva del ayuntamiento no se notifica a las personas promotoras del plan de desarrollo en el expresado plazo de tres meses.

5. Cuando la aprobación definitiva de los planes de desarrollo de iniciativa particular corresponda al Consejo Insular de Mallorca, el ayuntamiento, en el plazo y en las condiciones previstas en el apartado anterior, deberá adoptar el acuerdo de aprobación provisional. El órgano municipal competente, una vez haya adoptado el acuerdo de aprobación provisional del plan, dispondrá de un plazo de diez días para remitir el expediente completo al órgano del Consejo Insular de Mallorca al que corresponda resolver la aprobación definitiva en el sentido que proceda, y que dispondrá de un plazo de tres meses para resolver. Se entenderá que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva del Consejo Insular de Mallorca no se notifica a las personas promotoras del plan de desarrollo en el plazo de tres meses desde la recepción del expediente completo.

Artículo 160. *Plazos de aprobación de los estudios de detalle.*

De acuerdo con el artículo 53 de la LOUS, los ayuntamientos aprobarán inicial y definitivamente los estudios de detalle, siguiendo la tramitación siguiente:

a) La aprobación inicial deberá adoptarse en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa.

b) El estudio de detalle aprobado inicialmente deberá someterse a información pública en los plazos y en las condiciones establecidos en el apartado 2 del artículo 54 de la LOUS y en el artículo 154 de este Reglamento, dentro de dicho plazo de información pública deberá concederse audiencia a las personas interesadas, mediante citación personal.

c) El acuerdo de aprobación definitiva y su notificación deberá producirse en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entenderá que el estudio de detalle ha quedado definitivamente aprobado.

Artículo 161. *Especialidades de la tramitación de planes especiales de protección patrimonial de determinadas zonas o elementos.*

En la tramitación de planes especiales de protección de un conjunto histórico, jardín histórico, sitio histórico, lugar de interés etnológico, zona arqueológica o zona paleontológica, u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que realicen esta función, o en la adecuación de una figura de planeamiento urbanístico vigente para dicha finalidad, su aprobación definitiva requiere el informe previo del órgano del Consejo Insular de Mallorca que tenga atribuida la competencia en las materias reguladas por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears. Este informe, que se emitirá en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud, tendrá carácter determinante.

Artículo 162. *Disposiciones comunes sobre aprobación de planes por silencio administrativo.*

1. En ningún caso se podrá entender que se produce aprobación definitiva por silencio administrativo positivo si el plan urbanístico correspondiente no dispusiera de la documentación y las determinaciones establecidas por la LOUS y por este Reglamento para cada tipo de instrumento.

2. Asimismo, tampoco se podrá considerar que existe dicho acto aprobatorio cuando las determinaciones del instrumento fueran contrarias a la LOUS o a este Reglamento, a los instrumentos de ordenación territorial o, en su caso, a un plan urbanístico de superior jerarquía, o cuando la aprobación del plan urbanístico esté sometida a requisitos especiales de acuerdo con la LOUS, con este Reglamento o con otra legislación sectorial.

3. El transcurso de los plazos de resolución que prevén los artículos anteriores se interrumpe cuando una norma con rango de ley exige preceptivamente que un órgano de una administración diferente a la titular de la competencia para su aprobación definitiva emita un informe sobre el contenido del plan, durante el periodo de tiempo comprendido entre la petición y la recepción del informe. El plazo máximo de suspensión será el que determine la legislación sectorial que imponga la emisión del informe para expresar el punto de vista de la administración titular de la competencia sectorial, o si no estuviese determinado, el plazo de tres meses previsto por la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 163. *Inactividad municipal y subrogación de los consejos insulares.*

1. Los órganos con competencia urbanística que defina la normativa de organización del Consejo Insular de Mallorca podrán subrogarse de oficio mediante un requerimiento previo, por razones de interés público, en la competencia municipal para la formulación o la tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico que prevé la LOUS y este Reglamento, si se produce un incumplimiento de los plazos establecidos.

En caso de incumplimiento de los plazos de tramitación establecidos respecto de los planes urbanísticos de desarrollo, la subrogación se puede producir a instancia de las personas interesadas.

2. Cuando haya transcurrido el plazo establecido para adoptar la resolución relativa a la aprobación inicial o provisional del planeamiento de desarrollo, éste se entenderá aprobado inicialmente o provisionalmente, según corresponda, por silencio administrativo positivo, siempre que la documentación sea completa al inicio del cómputo del plazo.

En este caso, las personas que lo promuevan pueden instar la subrogación del órgano competente del Consejo Insular de Mallorca para la aprobación definitiva del plan de

desarrollo, órgano al que corresponde continuar la tramitación del expediente hasta la aprobación definitiva. La subrogación se puede producir también en cualquier momento del trámite si hay inactividad municipal.

3. El órgano del Consejo Insular de Mallorca que incoe un expediente de subrogación tiene que conceder audiencia al órgano municipal competente originariamente y requerirlo a ejercer sus competencias. Si en el plazo de dos meses no las ha ejercido:

a) En el supuesto de falta de formulación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal, se deberá acordar la subrogación para su redacción.

b) En el supuesto de inactividad en la tramitación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal o de los planes urbanísticos de desarrollo promovidos por personas particulares, deberá acordarse la subrogación y simultáneamente deberá reclamarse la remisión de una copia certificada de la documentación que integre el expediente, si existe, que deberá remitirse en el plazo de los diez días siguientes a su reclamación. El alcalde o la alcaldesa y el secretario o la secretaria de la corporación son directamente responsables, respectivamente, del deber de remisión y de certificación de la documentación.

La subrogación por falta de formulación del planeamiento a que se refiere la letra a) comportará la relativa a su tramitación, si así se advierte en el requerimiento y se determina en el acuerdo correspondiente.

4. Los gastos de redacción de los documentos de formulación y de tramitación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal y de la actividad administrativa necesaria serán a cargo, en todo caso, del ayuntamiento respectivo.

5. En el caso de planes urbanísticos de desarrollo de iniciativa particular, los gastos de formulación, redacción y tramitación corresponden a las personas interesadas que los promuevan, sin perjuicio de que el Consejo Insular de Mallorca repercuta al ayuntamiento los costes de la actividad administrativa que comporte la subrogación por falta de ejercicio de la competencia municipal.

Artículo 164. *Resoluciones en trámite de aprobación definitiva.*

1. El órgano que resulte competente para la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento urbanístico, con anterioridad a su resolución, deberá evaluar si la documentación y la tramitación del expediente son suficientes de acuerdo con las determinaciones de la LOUS y de este Reglamento y el resto de legislación aplicable. Si el expediente no resultase completo o careciese de algún trámite se retornará de forma inmediata, a los efectos de su compleción.

2. Cuando el expediente se complete, el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento podrá adoptar la resolución procedente entre las siguientes:

a) La aprobación pura y simple del planeamiento, o bien con prescripciones de carácter puntual que no exijan un nuevo trámite de información pública.

b) La suspensión del trámite de aprobación del planeamiento, por razón de deficiencias subsanables.

c) La denegación motivada de la aprobación del planeamiento, por razón de vicios o defectos no subsanables.

3. Los acuerdos de suspensión y de denegación a que se refieren las letras b) y c) del apartado 2 anterior que adopten los órganos competentes del Consejo Insular de Mallorca sólo podrán basarse en los motivos de interés supramunicipal, de legalidad y de racionalidad urbanística, además de la ponderación, respecto a la clasificación del suelo, de la trascendencia de los regímenes especiales de protección derivados de los instrumentos de ordenación territorial o de la legislación sectorial.

4. A los efectos de lo que establece el apartado 3 anterior:

a) Son razones de racionalidad y funcionalidad urbanísticas las orientadas a superar contradicciones, enmendar errores y a mejorar la claridad y la precisión jurídicas y técnicas.

b) Son motivos de interés supramunicipal:

1.º La coherencia con los instrumentos de ordenación territorial, en especial por lo que se refiere a la cohesión territorial y a la organización correcta del desarrollo urbano dentro de los límites que fijen dichos instrumentos.

2.º La compatibilidad, la articulación y la conexión entre los elementos vertebradores del territorio de alcance supramunicipal y las infraestructuras de carácter local.

3.º La compatibilidad con el riesgo preexistente, de acuerdo con los indicadores de los riesgos geológicos y de protección civil disponibles que defina la legislación sectorial de aplicación, sea estatal o autonómica de las Illes Balears.

4.º La adecuación a la planificación medioambiental y al principio de desarrollo sostenible.

5.º La adecuación a las políticas supramunicipales de suelo y, en su caso de vivienda, de gestión de los recursos naturales y de protección del patrimonio cultural, natural y científico.

c) Son motivos de legalidad los relativos a:

1.º La tramitación del planeamiento urbanístico.

2.º El sometimiento a las determinaciones propias del planeamiento urbanístico de rango superior.

3.º La adecuación a la legislación sectorial y urbanística y a los instrumentos de ordenación territorial.

4.º La interdicción de la arbitrariedad.

5. Las prescripciones a que se refiere la letra a) del apartado 2 deberán introducirse en el planeamiento urbanístico mediante la refundición correspondiente de la documentación de contenido normativo a que haga referencia, que deberá remitirse al órgano que hubiera adoptado el acuerdo de aprobación definitiva.

6. Las subsanaciones a que se refiere la letra b) del apartado 2, deberán introducirse en el planeamiento urbanístico por parte del organismo que hubiese aprobado el trámite anterior, que tendrá que presentar nuevamente el documento subsanado a la aprobación definitiva del órgano competente, después de haber convocado, si procediese, un nuevo trámite de información pública. Si, una vez efectuada la advertencia pertinente, dicho organismo no presentase el documento subsanado en el plazo de seis meses, el expediente caducará, salvo que las personas promotoras solicitasen la subrogación o que, por razones de interés general, resultase conveniente culminar el expediente y, para ello, se subrogue el órgano competente para la aprobación definitiva.

Artículo 165. *Nueva información pública en la tramitación del planeamiento.*

1. En la tramitación de los planes urbanísticos, deberá procederse a la apertura de un nuevo plazo de información pública y, si procede, de audiencia, en los siguientes casos:

a) Por la introducción de cambios sustanciales en el plan aprobado inicialmente y expuesto al público, bien de oficio o bien porque se hubieran aceptado las alegaciones formuladas en el decurso de la primera información pública o de informes sectoriales. En este caso, el proyecto de plan urbanístico modificado deberá aprobarse inicialmente por segunda vez antes de ser sometido nuevamente a información pública.

b) Cuando la subsanación de las deficiencias señaladas en los acuerdos de suspensión total o parcial del trámite de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico suponga un cambio sustancial en el contenido de la figura de planeamiento objeto de resolución. En este caso, el órgano que hubiese adoptado el acuerdo de aprobación inmediatamente anterior deberá aprobar expresamente un texto que incorpore los cambios introducidos, debiendo someterlo a información pública.

2. En el plan general se entenderá que, en todo caso, son cambios sustanciales:

a) La adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general o al modelo de ordenación del territorio.

b) La adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación del suelo.

Los cambios en la clasificación del suelo, en las previsiones sobre sistemas urbanísticos generales, en las calificaciones urbanísticas o en otras determinaciones de los planes

urbanísticos que no se incluyan en los casos indicados, no supondrán la exigencia de un nuevo plazo de información pública, pero deberán hacerse constar en el acuerdo de aprobación.

3. En el planeamiento urbanístico de desarrollo, se entenderá que, en todo caso, son cambios sustanciales los que dan lugar a un modelo de ordenación diferente respecto al emplazamiento dentro de su ámbito de las zonas y sistemas urbanísticos. Las alteraciones que no supongan cambios sustanciales deberán hacerse constar en el acuerdo de aprobación.

Artículo 166. *Requisitos de los trámites de información pública y comunicación del resultado de las alegaciones y sugerencias.*

1. Se aplicarán a los trámites de información pública establecidos en los procedimientos de formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico las determinaciones materiales y formales y sobre cómputo de plazos establecidas en el artículo 21 de este Reglamento.

2. Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 64 de la LOUS, y a los efectos previstos en el artículo 4 e) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, el órgano competente de la administración que haya llevado a cabo el trámite de información pública del instrumento de planeamiento comunicará una respuesta motivada a las personas que hayan efectuado alegaciones dentro del citado trámite.

3. En el caso de los procedimientos de primera formulación o revisión del instrumento de planeamiento, la comunicación a que se refiere el apartado anterior se podrá realizar de forma conjunta mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en el periódico de mayor difusión en la isla de Mallorca y en el punto de acceso electrónico de la administración que haya sometido el instrumento al trámite de información pública. Con el anuncio se indicará que se pone a disposición de los ciudadanos y de las ciudadanas el documento de la memoria resultante del programa de participación ciudadana, si éste se ha integrado en el procedimiento, y, en todo caso, los informes que han analizado las respectivas alegaciones.

Artículo 167. *Requisitos formales de la documentación.*

En todos los documentos que integran el plan urbanístico objeto de cada uno de los acuerdos de aprobación que correspondan, el secretario o la secretaria del ayuntamiento o la persona autorizada de la administración competente, deberá extender la diligencia oportuna en la cual tendrá que constar que dichos documentos son los aprobados inicial, provisional o definitivamente. Asimismo deberá extenderse la diligencia oportuna en los documentos que integran los planes urbanísticos que hayan sido objeto de acuerdo de denegación de su aprobación.

Artículo 168. *Remisión al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, al Consejo Insular de Mallorca y al ayuntamiento de los planes urbanísticos aprobados definitivamente.*

1. El órgano municipal o insular que apruebe definitivamente los planes previstos en el artículo 53 de la LOUS o el catálogo de elementos y espacios protegidos, deberá remitir obligatoriamente un ejemplar completo y oportunamente diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

2. Igualmente, el órgano del Consejo Insular de Mallorca que resulte competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o sus alteraciones deberá remitir, en idénticas condiciones a las establecidas en el apartado anterior, un ejemplar al ayuntamiento correspondiente.

Si la competencia para aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento o su alteración corresponde al ayuntamiento, el órgano municipal deberá remitir un ejemplar al Consejo Insular de Mallorca.

3. De acuerdo con los principios de relación interadministrativa establecidos en el artículo 16 de la LOUS, una vez que el ayuntamiento haya remitido el ejemplar diligenciado de aprobación definitiva al Consejo Insular de Mallorca, el órgano competente podrá requerir

que se aporte el expediente administrativo completo del planeamiento objeto de aprobación, en aplicación del apartado 2 del artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

A partir de la aportación del expediente administrativo completo o de otra documentación solicitada, comenzará el cómputo de los plazos para una eventual impugnación del instrumento de planeamiento por parte del Consejo Insular de Mallorca. Se podrá aportar el expediente en soporte digital, siempre que resulte oportunamente compulsado mediante la firma electrónica del secretario o de la secretaria del ayuntamiento. De acuerdo con la normativa de régimen local y a los efectos de este apartado, se entiende por expediente administrativo todo el conjunto ordenado de documentos y actuaciones formado por agregación sucesiva, que las personas encargadas de su tramitación han firmado y numerado, producidos desde las fases preparatorias y hasta la remisión del ejemplar del planeamiento aprobado definitivamente.

La eventual impugnación del planeamiento deberá realizarse, en su caso, mediante los mecanismos de requerimiento de anulación o de la vía contencioso-administrativa, en los términos establecidos en la legislación estatal y autonómica sobre régimen local y en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa. En ningún caso el Consejo Insular de Mallorca podrá basar las acciones de impugnación en meras razones de oportunidad, sino que deberá realizarse por motivos de legalidad o de afectación al ámbito competencial insular, en los términos previstos en la legislación de régimen local.

4. Las remisiones a que se refieren los apartados 1 y 2 anteriores son acumulativas y deben realizarse de forma simultánea a la remisión de los acuerdos de aprobación definitiva al Butlletí Oficial de les Illes Balears a los efectos de la publicación del contenido de los instrumentos de planeamiento.

CAPÍTULO III

Vigencia, modificación y revisión del planeamiento urbanístico

Artículo 169. *Vigencia indefinida de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez publicados oficialmente en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, tienen vigencia indefinida y son susceptibles de suspensión, modificación y revisión.

Artículo 170. *Revisión de los planes generales municipales.*

1. Los planes generales son objeto de revisión al cumplirse el plazo que se fija o al producirse las circunstancias que a este fin se especifican.

2. El órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, si las circunstancias lo exigen, puede ordenar de oficio, habiendo concedido un trámite de audiencia previa al municipio o municipios afectados, la revisión anticipada del plan general, fijando a tal efecto un plazo que, en caso de superarse, habilita el Consejo Insular de Mallorca a la subrogación en la competencia municipal para su redacción y tramitación.

3. Son circunstancias que justifican la adopción del acuerdo de revisión de un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando proceda, las alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas.

4. Los planes generales son, asimismo, objeto de revisión cuando por un efecto acumulativo de sucesivas modificaciones sufridas desde su formulación o última revisión, se esté en presencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 3 anterior. En todo caso es causa de revisión su alteración mediante una modificación que conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos años anteriores, la previsión de actuaciones de urbanización que supongan un incremento del 20% de la población del municipio o del 10% de la superficie de suelo urbano, de cualquier uso, de su ámbito territorial.

Artículo 171. *Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. La tramitación de la modificación de cualquiera de los elementos o determinaciones de un instrumento de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación y aprobación, de acuerdo con la LOUS y este Reglamento.

2. En el caso del plan general municipal se entiende por modificación su alteración mediante la introducción de cualquier tipo de cambios en sus determinaciones, incluidos los cambios en la clasificación del suelo y los sistemas generales, siempre que no comporten su revisión en los términos que establece el anterior artículo 170.

3. Las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico deben razonar y justificar la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa en relación a los intereses públicos y privados concurrentes. El órgano competente para tramitar la modificación debe valorar la justificación de la propuesta adecuadamente y, en el caso de hacer una valoración negativa, debe denegarla.

4. Las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos deben contener las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso, deben:

a) Identificar y describir, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.

b) Establecer, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introducen con la modificación y que sustituyen las precedentes.

c) Incorporar, si procede de acuerdo con la legislación aplicable, el informe correspondiente para el procedimiento de evaluación ambiental del instrumento. También se debe incorporar un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que la finalidad específica lo requiera.

Artículo 172. *Modificación del uso detallado de equipamientos de titularidad pública.*

1. No obstante lo previsto en el apartado 1 del artículo anterior, el ayuntamiento podrá modificar el uso detallado de un equipamiento definido por el planeamiento para terrenos de titularidad pública a otro diferente, dentro de este uso global, mediante un acuerdo plenario, adoptado con la tramitación previa que establece el apartado 2 del artículo 74 de la LOUS y el artículo 203 de este Reglamento, con las particularidades siguientes:

a) La aprobación inicial de la modificación corresponde al órgano municipal que tenga atribuida la competencia para aprobar inicialmente el instrumento de planeamiento que prevea el uso detallado del equipamiento de titularidad pública afectado.

b) La aprobación definitiva de la modificación corresponde al pleno del ayuntamiento, debiéndose adoptar mediante el quórum que establece la legislación de régimen local para el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal del instrumento de planeamiento afectado.

2. El acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de la modificación del uso de los expresados terrenos deberá publicarse en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la correspondiente dirección o punto de acceso electrónico del ayuntamiento, y deberá comunicarse igualmente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al Consejo Insular de Mallorca. Asimismo, deberá incorporarse al registro municipal de urbanismo previsto en el artículo 23 de este Reglamento y al medio telemático al que se refiere la letra d) del apartado 4 del artículo 12 de la LOUS.

3. Las propuestas de modificación a que se refiere este artículo deberán contener una memoria justificativa de la conveniencia y racionalidad en la alteración del uso detallado y su coherencia con el uso global de equipamiento que prevea el instrumento de planeamiento afectado. En ningún caso la propuesta de modificación podrá comportar la alteración de la titularidad pública del equipamiento.

Artículo 173. *Modificaciones con incremento de techo edificable o de densidad de uso residencial o turístico.*

1. Si la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico comporta un incremento de techo edificable o densidad de uso residencial o turístico, en el caso de suelo urbanizable no ordenado, se incrementarán proporcionalmente, como mínimo, los espacios libres y las reservas para equipamientos determinados en el artículo 43 de la LOUS y en el artículo 93 de este Reglamento, y, en el caso de suelo urbanizable directamente ordenado y de suelo urbano, se deberán prever los estándares que regula el apartado 4 del artículo 79 de este Reglamento.

2. Si la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico comporta un incremento de techo edificable de uso industrial o de servicios, en el caso de suelo urbanizable no ordenado, se incrementarán proporcionalmente, como mínimo, los espacios libres y las reservas para equipamientos determinados en el artículo 43 de la LOUS y en el artículo 93 de este Reglamento, y, en el caso de suelo urbanizable directamente ordenado y de suelo urbano, se deberán prever los estándares que regula el apartado 4 del artículo 79 de este Reglamento.

Artículo 174. *Identificación de las personas titulares de fincas afectadas por determinadas modificaciones.*

Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirecta o directamente, bien un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, bien una modificación de los usos del suelo, deberán incorporar en el expediente que se tramite, en los correspondientes apartados de la memoria informativa, la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.

Artículo 175. *Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres o zonas verdes.*

1. La modificación de figuras del planeamiento urbanístico que tenga por objeto alterar la zonificación o el uso urbanístico de los espacios libres o de las zonas verdes considerados por el planeamiento urbanístico como sistemas urbanísticos generales o locales, debe garantizar el mantenimiento de la superficie y de la funcionalidad de los sistemas objeto de la modificación, con referencia al núcleo de asentamiento afectado.

2. El expediente de modificación de las figuras de planeamiento a que hace referencia el apartado 1 anterior, deberá someterse a dictamen del Consejo Consultivo de las Illes Balears. En este supuesto, la resolución definitiva del expediente sólo puede ser aprobatoria si el dictamen del Consejo Consultivo es favorable. La falta de resolución expresa en plazo en el caso de las modificaciones reguladas en el apartado 1 anterior se entiende con carácter denegatorio.

3. La tramitación regulada en el apartado 2 anterior no se aplicará a las modificaciones mencionadas que sean incluidas en el procedimiento de revisión de un plan general, ni tampoco a los ajustes en la delimitación de los espacios mencionados previstos en cualquier instrumento de planeamiento que no alteren la funcionalidad, ni la superficie, ni la localización en el territorio.

4. Las propuestas de modificación reguladas en los apartados 1 y 3 anteriores deben justificar en la memoria pertinente, y mediante la documentación gráfica que sea necesaria, que se cumple lo establecido en este artículo.

Artículo 176. *Adaptación de los instrumentos de planeamiento a la normativa sobrevenida.*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 60 de la LOUS, y sin perjuicio de la aplicación directa de las determinaciones de la normativa sobrevenida que tengan este carácter y cuando ésta no fije un régimen transitorio específico:

a) La plena adaptación de los instrumentos de planeamiento a esta normativa únicamente es exigible en los procedimientos de primera formulación o revisión de aquellos

que todavía no hayan iniciado su trámite de información pública a la entrada en vigor de la normativa sobrevenida mencionada.

b) El resto de modificaciones de los instrumentos de planeamiento sólo deben adaptarse a las determinaciones de la normativa sobrevenida que afecten a su contenido específico, lo que sólo es exigible cuando esta normativa haya entrado en vigor con anterioridad al inicio del trámite de información pública de aquellas.

Artículo 177. *Suspensión de la vigencia del planeamiento urbanístico.*

1. El Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con el artículo 61 de la LOUS, por razones justificadas de interés público, con la audiencia previa al municipio o a los municipios afectados, puede suspender la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere la expresada Ley, con los efectos señalados por su artículo 50 y los artículos 138 a 142 de este Reglamento, en todo su ámbito o en parte de éste, y acordar su modificación o revisión.

2. En el caso de suspensión de la vigencia de un instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior, el órgano competente del Consejo Insular de Mallorca determinará en el acuerdo adoptado, de forma simultánea, la aprobación inicial de unas normas provisionales de planeamiento que suplan el plan objeto de suspensión, hasta que no se apruebe su modificación o revisión por parte del ayuntamiento.

3. Las normas provisionales a que se refiere el apartado anterior:

a) Incorporarán una memoria-análisis en cuanto a los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente y los documentos necesarios para justificar las determinaciones que incorporen, con el grado de precisión adecuado al plan que suplan provisionalmente.

b) Serán objeto de información pública mediante su íntegra publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la correspondiente dirección o punto de acceso electrónico del Consejo Insular de Mallorca, por un plazo de veinte días hábiles.

c) Antes de su aprobación definitiva, se someterán a la decisión del órgano ambiental, en los términos previstos en el apartado 2 de la disposición adicional séptima de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

d) Se deberán aprobar de forma definitiva en un plazo máximo de seis meses desde que se haya adoptado el acuerdo de aprobación inicial, transcurrido dicho plazo la expresada aprobación inicial deja de producir efectos.

e) Serán ejecutivas a partir de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva y sus normas urbanísticas, en los términos que establece el artículo 64 de la LOUS.

4. Las facultades de suspensión del planeamiento y de aprobación de normas provisionales atribuidas al Consejo Insular de Mallorca en virtud del artículo 61 de la LOUS, se pueden aplicar igualmente a instancia de los municipios interesados, cuando acrediten igualmente dichas razones justificadas de interés público.

Artículo 178. *Planes de iniciativa particular.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUS, las entidades públicas y las personas particulares podrán redactar y elevar a la administración competente para su tramitación los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del plan general cuando éste así lo prevea y en los plazos que fije.

2. Para la formulación de instrumentos de planeamiento de iniciativa particular, previa autorización municipal, se puede solicitar la información necesaria a los organismos públicos, que deben facilitarla, y ocupar las fincas particulares necesarias para tal formulación, de acuerdo con la legislación reguladora de la expropiación forzosa.

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular deberán contener, además de la que con carácter general sea necesaria de acuerdo con la LOUS y este Reglamento, la documentación específica siguiente:

a) Memoria justificativa de su necesidad o conveniencia.

b) Nombre, apellidos y dirección a efectos de notificación de las personas propietarias de terrenos o inmuebles afectadas por el instrumento de planeamiento.

c) Modalidad de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

d) Compromisos que se hubieran de contraer entre la persona urbanizadora y el ayuntamiento, y entre aquella y las personas futuras propietarias de solares.

e) Garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones y compromisos contraídos, especialmente de ejecutar y, en su caso, conservar la urbanización. Las garantías para asegurar la obligación de urbanizar se podrán constituir en metálico o mediante aval, en la depositaría de fondos de la administración pública o entidad correspondiente.

f) Medios económicos de todo tipo, en especial y si procede, en lo que se refiere a la viabilidad económica de la promoción. A este efecto las personas promotoras deben consignar en la documentación del plan la justificación de su potencial suficiencia en relación con la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de servicios.

4. Las garantías a que se refiere la letra e) del apartado 3 deberán responder también de las sanciones que se puedan imponer por infracciones urbanísticas en materia de ejecución de obras de urbanización y por indemnizaciones que eventualmente correspondiese satisfacer, y deberán actualizarse, en su caso, en función del presupuesto de los proyectos complementarios de urbanización.

Si resultan ejecutadas, estas garantías deberán ser objeto de reposición. Cuando la garantía no sea suficiente para satisfacer las responsabilidades a que se refiere este apartado, la administración deberá cobrar las diferencias mediante la ejecución sobre el patrimonio de la persona promotora.

5. Los planes de desarrollo a que se refiere el apartado 1 se tramitarán de conformidad con lo establecido con carácter general en la LOUS y este Reglamento, con las especificidades siguientes:

a) Se deberá citar personalmente con ocasión del trámite de información pública a las personas propietarias de los terrenos comprendidos en su ámbito, salvo el caso en que el plan fuese formulado por la totalidad de las personas propietarias de la superficie afectada y este hecho se acredite mediante un documento público en que se haga constar la estructura de la propiedad del suelo.

b) Se deberá notificar individualmente a las personas propietarias de los terrenos la aprobación definitiva del plan, en su caso.

6. El acto de aprobación de los planes a que se refiere el apartado 1 puede imponer las condiciones, las modalidades y los plazos que fueran procedentes o convenientes, siempre de acuerdo con el principio de proporcionalidad.

CAPÍTULO IV

Efectos de la aprobación de los planes

Sección 1.^a Publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del planeamiento urbanístico

Artículo 179. *Publicidad del planeamiento urbanístico.*

1. El contenido completo de los instrumentos de planeamiento urbanístico será público y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el ayuntamiento del término a que se refieran, bien de forma presencial, bien en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, o en el Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

2. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación definitiva del plan, y en su caso, del proyecto de urbanización y el órgano de la administración que la haya adoptado, y no podrá contener ninguna indicación en contra de sus cláusulas. Los anuncios, los carteles, las vallas y los folletos publicitarios deberán indicar el lugar donde puedan consultarse los anteriores documentos y, en un lugar preeminente del ámbito de la urbanización, se deberá fijar un cartel con los datos fundamentales del plan y la fecha de aprobación.

La publicidad no podrá contener ninguna indicación disconforme con las prescripciones del acto de aprobación definitiva del plan que pudiese inducir las personas que adquieran las parcelas a error sobre las cargas de urbanización y condiciones a las cuales se hubiera sujetado dicha aprobación.

Artículo 180. *Certificación de régimen urbanístico y consulta urbanística.*

1. Las personas interesadas, de acuerdo con lo establecido en la letra d) del artículo 4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, y en el apartado 5 del artículo 12 de la LOUS, pueden solicitar la emisión de certificados de aprovechamiento urbanístico de fincas concretas al ayuntamiento competente, que deberá notificar el certificado pertinente, suscrito por el secretario o por la secretaria del ayuntamiento, en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud. La solicitud y la notificación de la certificación se podrán realizar, a elección de la persona interesada, de forma presencial y en soporte papel o de forma telemática y en documento electrónico, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de acceso electrónico de los ciudadanos y las ciudadanas a los servicios públicos. En caso de fincas no contiguas, se deberá solicitar y emitir un certificado para cada una de ellas.

2. El certificado de aprovechamiento urbanístico a que se refiere el apartado anterior deberá expresar cuál es el régimen urbanístico aplicable a la finca o fincas en el momento de su solicitud, indicando:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, así como si alguno de ellos está en tramitación o sujeto a procedimientos de revisión o modificación y, en este caso, si se hubiere acordado la suspensión de las tramitaciones y de otorgamiento de licencias o de la presentación de comunicaciones previas que regula la LOUS y este Reglamento.

b) Si fuera el caso, la afectación de determinaciones de instrumentos de ordenación territorial o de normativa sectorial con incidencia.

c) La clasificación y la calificación del suelo, con indicación de los parámetros aplicables respecto al uso del suelo, las condiciones de edificación y el aprovechamiento del subsuelo, si fuera el caso. Se deberá señalar si el terreno dispone de la condición de solar, y en caso negativo, qué actuaciones son necesarias para alcanzarla.

d) Si procede, el sector de planeamiento de desarrollo o el ámbito de actuación urbanística en que se incluya la finca.

e) Otras determinaciones urbanísticas significativas, tanto de ordenación estructural como detallada, que condicionen el aprovechamiento y el uso del terreno, en especial las referidas a las posibilidades de urbanización y edificación.

3. El certificado de aprovechamiento urbanístico a que se refiere el apartado 1, si la finca objeto de consulta es edificable, tendrá una vigencia de seis meses, a contar desde la notificación a las personas interesadas.

4. Las personas propietarias de suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado tendrán el derecho a formular la consulta de las administraciones competentes sobre los criterios y las previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras que se deban ejecutar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, de acuerdo con lo previsto en la letra a) del apartado 3 del artículo 8 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, en los términos regulados en el apartado 3 del artículo 13 y en el apartado 2 del artículo 63 de la LOUS.

Artículo 181. *Ejecutividad de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico son ejecutivos a partir de la publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears de su acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas correspondientes. En cuanto al planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, es aplicable lo establecido en la

legislación de régimen local. El órgano que haya otorgado la aprobación definitiva deberá ordenar su publicación.

2. Sin perjuicio del régimen de ejecutividad a que se refiere el apartado anterior, los municipios, de acuerdo con la legislación de régimen local, deberán publicar por medios telemáticos el contenido de toda la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística en vigor. En los municipios de menos de 5.000 habitantes, dicha publicación se podrá realizar a través de los órganos del Consejo Insular de Mallorca que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con éstos, debiendo prestarles la expresa cooperación.

3. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los planes de desarrollo de iniciativa privada que contemplen actuaciones de urbanización, será requisito previo que se asegure la obligación de urbanizar mediante la constitución ante el ayuntamiento o la administración actuante de una garantía por el importe del 4% del valor de las obras de urbanización.

Si el plan de desarrollo de iniciativa privada integra el proyecto de urbanización, el importe de la expresada garantía será del 10% del valor de las obras de urbanización, y se deberá formalizar en las condiciones establecidas en el artículo 200 de este Reglamento.

4. Si un instrumento de planeamiento urbanístico se aprobase por silencio administrativo positivo, el órgano competente para acordar su aprobación definitiva deberá ordenar, de oficio o a instancia de parte interesada, la publicación de la aprobación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, y en su caso, deberá realizar las notificaciones que correspondan.

Artículo 182. *Obligatoriedad de los planes.*

1. Las personas particulares, al igual que la administración, quedarán obligadas al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbanística contenidas en la LOUS, en este Reglamento y en los instrumentos de planeamiento urbanístico. De conformidad con el artículo 11 de la LOUS, son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación contenidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico y en las ordenanzas, así como las que concedan las administraciones públicas al margen de estos instrumentos, planes y ordenanzas.

2. La aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico supone la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y la calificación, y al régimen urbanístico que les sea de aplicación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 67 de la LOUS y en el artículo 184 de este Reglamento.

3. La aprobación de los planes no limitará las facultades que correspondan a las distintas administraciones para el ejercicio, de acuerdo con las previsiones del plan, de sus competencias, según la legislación aplicable por razón de la materia.

Sección 2.^a Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación

Artículo 183. *Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación.*

1. La aprobación de los planes urbanísticos implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2. Deberán entenderse incluidos entre los bienes a que se refiere el apartado anterior tanto los que tuvieran que ser ocupados materialmente por las obras previstas en el planeamiento urbanístico, como los que resultasen necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente, como también para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en los instrumentos de planeamiento sectorial.

Sección 3.^a Régimen de uso provisional del suelo

Artículo 184. *Usos y obras provisionales.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento para cada clase y categoría de suelo respecto al destino y régimen urbanístico de los terrenos, se podrán admitir y autorizar los usos, las obras o las instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la LOUS, la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación territorial o por el planeamiento urbanístico aplicable, y, siempre que no dificulten su ejecución, se justifique su necesidad y su carácter no permanente, dadas las características técnicas de las mismas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.

2. Se podrán autorizar mediante la licencia municipal urbanística correspondiente, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 387 de este Reglamento, los usos y las actuaciones a que se refiere el apartado anterior, tanto en suelo urbanizable como en suelo urbano sujeto a actuaciones urbanísticas, o que esté afectado por sistemas urbanísticos generales o locales, mientras no se haya iniciado un procedimiento de reparcelación, de ocupación directa o de expropiación. No se admitirán como usos provisionales los usos residenciales ni los usos industriales. Este tipo de autorización en ningún caso dará derecho a percibir indemnización.

3. Las obras ejecutadas en orden a los usos provisionales expresados deberán ser las mínimas que resulten imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, con una proporción debida entre los medios empleados y el uso propuesto, pero sin que puedan omitir ninguna de las garantías de seguridad establecidas por la legislación sectorial, que se deberán acreditar en la memoria justificativa que se presentará a tal efecto.

4. Los terrenos destinados a sistemas urbanísticos generales o locales ya adquiridos por la administración pública se podrán utilizar de manera temporal y esporádica, para la instalación de mercadillos ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales y similares. La autorización de dichos usos no comporta incumplir la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

5. En suelo rústico sólo se deben admitir, como usos provisionales, las actividades puntuales de ocio, deportivas, recreativas, culturales y de creación o producción audiovisual de duración eventual y por el tiempo indispensable, siempre que se garantice que no supondrán la alteración del estado natural de los terrenos afectados una vez finalizadas. Se deben autorizar de acuerdo con lo que dispone la legislación sectorial aplicable en materia de actividades no permanentes, con un informe técnico y jurídico integrado previo, y la prestación, si procede y en función del uso concreto provisional solicitado, de la garantía que puedan determinar los informes expresados de acuerdo con criterios de proporcionalidad.

En ningún caso los usos provisionales en suelo rústico se podrán autorizar de manera reiterada y acumulativa en una misma ubicación, de tal manera que suponga el ejercicio sucesivo o continuado de una actividad. Tampoco son autorizables como usos provisionales en el suelo rústico las actividades vinculadas a una actividad permanente, sea cual sea la categoría de suelo en que se lleve a cabo la expresada actividad permanente.

6. De conformidad con la legislación estatal, el arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este artículo, o de las construcciones provisionales que se erijan, están excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos. En estos supuestos no existe derecho de realojo, ni de retorno.

Sección 4.^a Efectos del planeamiento urbanístico sobre las construcciones y los usos preexistentes

Artículo 185. *Construcciones, edificaciones y usos inadecuados al nuevo planeamiento.*

1. Las construcciones y las edificaciones implantadas legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o sustituido que no esté previsto en el planeamiento urbanístico en vigor que deban ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo y que no se ajusten a las determinaciones del nuevo planeamiento vigente, quedarán

en situación de inadecuación, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 68 de la LOUS, y se sujetarán al régimen siguiente:

a) Serán autorizables en todo caso las obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código técnico de la edificación y las de adaptación a la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas; siempre que el planeamiento urbanístico no las limite de acuerdo con lo establecido en la letra c) de este apartado.

b) Se podrán autorizar los usos y las actividades que se adecuen a las determinaciones del nuevo planeamiento.

c) El nuevo planeamiento establecerá las normas urbanísticas aplicables a los elementos que queden en la situación de inadecuación a que se refiere este artículo y las actuaciones autorizables. En todo caso, los planes urbanísticos regularán en que supuestos el grado de inadecuación con los parámetros de ocupación y profundidad edificable, altura máxima o edificabilidad máxima comporta vulneración de las condiciones básicas de la nueva ordenación, pudiendo limitar, en estos supuestos, las obras de ampliación, reforma y rehabilitación autorizables.

2. Los usos legalmente implantados, preexistentes a un nuevo planeamiento urbanístico, que no se adecuen al régimen de usos que dicho nuevo plan establece, pueden mantenerse siempre que se adapten a los límites de molestia, de nocividad, de insalubridad y de peligro que establezca para cada zona la nueva reglamentación urbanística y la legislación sectorial de aplicación. El planeamiento podrá prever y regular la autorización de usos permitidos en el planeamiento aplicable cuando se otorgó la licencia de obras a locales existentes y ejecutados.

Artículo 186. *Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación.*

1. Quedan en situación de fuera de ordenación las construcciones, las edificaciones, las instalaciones y los usos que determina el apartado 2 del artículo 68 de la LOUS.

2. Las edificaciones o las instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación de acuerdo con la letra a) del apartado 2 del artículo 68 de la LOUS, por quedar sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo, se someten al siguiente régimen:

a) No se pueden autorizar, en ningún caso, obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Únicamente se podrán autorizar la ejecución de obras de reparación que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las edificaciones mencionadas, en los términos que establece la letra a) del apartado 2 del artículo 68 de la LOUS.

b) La autorización municipal de las obras únicamente admisibles de acuerdo con la letra a) anterior deberá condicionar su eficacia a la formalización de la renuncia expresa al incremento del valor de expropiación derivado de su ejecución, y a la anotación de dicha condición en el Registro de la propiedad.

c) En estas edificaciones o instalaciones se podrán mantener los usos preexistentes implantados legalmente hasta la ejecución de la expropiación, cesión o derribo, además de los usos y obras con carácter provisional en las condiciones que regula el artículo 67 de la LOUS y el artículo 184 de este Reglamento.

d) Si la edificación o la instalación está en situación de fuera de ordenación por razón de resultar afectada parcialmente por una nueva alineación de vial sujeto a cesión gratuita, pero no está incluida en ningún ámbito de actuación o de gestión urbanística, se le aplicará, si funcionalmente y técnicamente es posible y en la parte no afectada por la cesión de vial, el régimen que establece el artículo 185 de este Reglamento.

3. Las edificaciones o construcciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación de acuerdo con la letra b) del apartado 2 del artículo 68 de la LOUS, por haberse ejecutado sin licencia o con licencia anulada aunque ya no proceda la adopción de medidas

de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición aplicables en cada caso, se someterán al régimen siguiente:

a) En ningún caso se podrá realizar ningún tipo de obra o actuación.

b) Además, en caso de que estas edificaciones o construcciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza.

c) En la misma parcela o solar en que existan edificaciones o construcciones en la situación de fuera de ordenación regulada en este apartado 3, en ningún caso se podrá autorizar la realización de ninguna obra de nueva planta.

El régimen previsto en este apartado 3 será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o las edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

4. Las edificaciones o las construcciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación, por el hecho de que, a pesar de que se hubieran implantado legalmente, en ellas se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada, de acuerdo con la letra c) del apartado 2 del artículo 68 de la LOUS, se someterán al régimen siguiente:

a) Son autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad, higiene, las reparaciones, las consolidaciones y también las reformas, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.

b) También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código técnico de la edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas. Sin embargo, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o las edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.

c) En ningún caso se podrá autorizar la realización de ninguna obra de nueva planta o de ampliación de la edificación o la construcción implantada legalmente cuando, dentro de la misma parcela o solar, se hubieran ejecutado obras de edificación o ampliación sin licencia o con licencia que haya sido anulada, mientras no se proceda, según corresponda, a la legalización o a la demolición de éstas.

5. En cuanto a los usos en situación de fuera de ordenación a los que se refiere el apartado 2 del artículo 68 de la LOUS, tendrán esta consideración los usos que el nuevo planeamiento declare incompatibles y los sujete a cese de forma expresa, y se someterán al régimen siguiente:

a) Los usos en situación de fuera de ordenación no podrán ser objeto de cambios de titularidad ni de renovación de las licencias de uso u otras autorizaciones sometidas a plazo, debiéndose en estos supuestos acordar su cese inmediato.

b) Cuando la autorización de estos usos no esté sometida a plazo, se podrán revocar las autorizaciones correspondientes, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan de acuerdo con la legislación aplicable.

c) En el resto de casos de disconformidad, los usos preexistentes podrán mantenerse y podrán ser objeto de cambios de titularidad.

Asimismo, tendrá la consideración de uso en situación de fuera de ordenación el cambio de uso de edificaciones o construcciones que se haya ejecutado sin contar con la licencia preceptiva a que se refiere la letra g) del apartado 1 del artículo 134 de la LOUS o, en su caso, con infracción de las determinaciones de la legislación sectorial reguladora de actividades. En estos casos, será de aplicación el régimen establecido en el apartado 3 de este artículo.

CAPÍTULO V

Normas y disposiciones de aplicación directa

Artículo 187. *Norma general de adecuación de las construcciones al ambiente de ubicación.*

De conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, y el apartado 1 del artículo 69 de la LOUS, todas las instalaciones, las construcciones y las edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente en que estuviesen situadas, de acuerdo con las reglas que determinan los artículos siguientes de este Reglamento.

Artículo 188. *Normas de aplicación directa en los lugares o grupo de edificios históricos o tradicionales.*

Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico típico o tradicional, independientemente de que hayan sido objeto de catalogación por el planeamiento urbanístico municipal o de declaración de protección por el órgano insular competente en materia de protección de bienes con valor cultural, deberán mantener su armonización con los elementos expresados y, en todo caso, tendrán que respetar los tipos edificatorios tradicionales, así como los colores de fachada, los materiales y la disposición de huecos. Esta misma regla será de aplicación incluso cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de importancia o de calidad singulares con las mismas características.

Artículo 189. *Normas de aplicación directa para la protección paisajística y de las visuales.*

En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje o desfiguraren su perspectiva propia.

Con este fin y con independencia de las reglas y limitaciones volumétricas de los instrumentos de planeamiento, los tipos edificatorios se corresponderán con los tradicionales de la zona y los materiales que produzcan menor impacto visual. Los anuncios, los carteles, las vallas publicitarias o las instalaciones de características similares, aunque se ajusten a lo que determine la legislación sectorial de carreteras, deberán adecuarse asimismo a las presentes normas de aplicación directa.

Artículo 190. *Vinculación de las normas de aplicación directa al planeamiento y a los actos de intervención.*

1. En los procedimientos de redacción y aprobación de todos los instrumentos de planeamiento que prevé la LOUS y este Reglamento, se deberán tener en cuenta y respetar las determinaciones establecidas en este capítulo en la definición de la ordenación urbanística que establezcan.

2. Las normas establecidas en este capítulo tendrán aplicación directa en el procedimiento administrativo de otorgamiento de la licencia urbanística que requieran las instalaciones, las construcciones y las edificaciones o, si fuera el caso, en el procedimiento de comunicación previa. Lo anterior, tanto en el supuesto de falta o insuficiencia de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, como en el supuesto de que la actuación se ajuste a los parámetros del planeamiento existente pero suponga una contradicción clara y manifiesta entre los aspectos básicos y fundamentales de la actuación y lo dispuesto en las normas incluidas en este capítulo.

3. Si fuera procedente aplicar las limitaciones establecidas en el apartado 2 anterior ante la falta o insuficiencia del planeamiento, en el procedimiento administrativo en todo caso se deberán determinar y acreditar los valores de la zona y se tendrán que ponderar igualmente, de forma razonada y objetiva, las circunstancias concurrentes mediante la incorporación de los antecedentes, la documentación y los informes técnicos que fuesen oportunos.

Artículo 191. *Disposiciones de aplicación directa derivadas de la legislación sectorial.*

Las disposiciones que limiten la implantación de usos, instalaciones, construcciones y edificaciones contenidas en la legislación sectorial, singularmente en la que afecte a los elementos integrantes del patrimonio histórico y cultural de la isla de Mallorca, su litoral y las infraestructuras de transporte, tienen la naturaleza de normas de aplicación directa cuando su efectividad no requiera una concreción en los instrumentos de planeamiento urbanístico. Ello sin perjuicio, en su caso, de la adaptación posterior de los expresados instrumentos de planeamiento urbanístico en los términos que prevé la legislación sectorial correspondiente. En todo caso, los proyectos de urbanización respetarán las condiciones de accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas reguladas en dicha normativa sectorial.

TÍTULO III

Gestión y ejecución del planeamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Concepto, esferas de actuación y presupuestos de la ejecución

Artículo 192. *Concepto de gestión y ejecución.*

1. La gestión y la ejecución urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos por la LOUS y por este Reglamento para la transformación del uso del suelo, y especialmente para su urbanización, de acuerdo con el planeamiento y respetando el régimen urbanístico aplicable a cada clase de suelo, y en el marco de los principios y finalidades que establecen los artículos 3 y 4 de la LOUS.

2. La edificación de los solares resultantes de las actuaciones de ejecución, tanto si son integradas como aisladas, también es parte integrante de la gestión urbanística, y constituye la fase de culminación del proceso, sin perjuicio de los deberes de conservación de los edificios y, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable, de los deberes de rehabilitación.

Artículo 193. *Esferas de actuación pública y privada.*

1. Corresponde, en todo caso, a la administración pública la dirección y el control de la ejecución del planeamiento urbanístico, que comprende las facultades establecidas en el apartado 6 del artículo 3 de la LOUS, en las formas que prevé el apartado 1 del artículo 4.

2. La actividad de ejecución corresponde a las administraciones públicas, directamente o por encomienda a entidades de naturaleza mixta sin cesión de la titularidad de la competencia, o a la iniciativa privada según el sistema de gestión que se determine y de conformidad con lo establecido en la LOUS y en este Reglamento. A tal efecto, se incluyen entre las entidades de naturaleza mixta las sociedades mercantiles con capital no íntegramente público cuyo objeto constituya la realización de actividades en materia urbanística. En todo caso, la administración actuante facilitará y promoverá la iniciativa privada en las formas y con el alcance que determinan la LOUS y este Reglamento, cuando lo aconseje el cumplimiento de las finalidades y los objetivos del planeamiento urbanístico, mediante los diversos sistemas de actuación.

Artículo 194. *Presupuestos de la ejecución.*

1. La actividad de ejecución del planeamiento requiere para su desarrollo, sea cual sea el sujeto legitimado, con carácter previo o simultáneo según proceda, respecto de la totalidad de los terrenos a que se refiera y, en su caso, de los integrantes de la unidad o unidades de actuación correspondiente, la aprobación del instrumento más detallado que resulte exigible según la clase de suelo de que se trate. A tal efecto:

a) Las actuaciones en suelo urbano requieren la aprobación previa del plan general, si éste contiene la ordenación detallada.

b) Las actuaciones en suelo urbanizable directamente ordenado requieren la aprobación previa del plan general.

c) Las actuaciones en suelo urbanizable no ordenado directamente por el plan general, requieren la previa aprobación del plan general y del plan parcial del sector correspondiente.

2. Asimismo, la actividad de ejecución requiere, en su caso, la aprobación de:

a) El proyecto de urbanización, en los supuestos de estas actuaciones urbanísticas.

d) El proyecto técnico de dotación de servicios o de obras ordinarias.

3. La ejecución de los sistemas generales o la de alguno de sus elementos se podrá realizar directamente, siempre que las previsiones contenidas en el plan general o en un instrumento de ordenación territorial sean suficientemente detalladas.

Artículo 195. *Modalidades de la ejecución.*

La ejecución del planeamiento urbanístico se efectuará, de acuerdo con las previsiones que contenga, mediante:

a) Actuaciones directas para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en todas las clases de suelo, en que los terrenos y los derechos afectados se deban obtener por expropiación, por el hecho de que el suelo, los bienes y los derechos no estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas, o bien porque la expropiación resulte innecesaria al pertenecer ya los terrenos afectados al dominio público.

b) Actuaciones urbanísticas integrales o sistemáticas en unidades de actuación en suelo urbano y en suelo urbanizable, a través de alguno de los sistemas de actuación, de reparcelación o de expropiación, previstos en la LOUS y en este Reglamento.

c) Actuaciones aisladas en suelo urbano, consistentes en las que se lleven a cabo estrictamente en esta clase de suelo y que no se correspondan con ninguna de las previstas en las letras a) y b) anteriores, y que pueden tener como objeto:

1.º La realización de obras complementarias de urbanización que, referidas a una o a distintas parcelas, hagan posible su edificación a través de la adquisición de la condición de solar, o para normalizar su forma o linderos con referencia al espacio público o privado.

2.º La realización de actuaciones aisladas mediante obra pública ordinaria, o que requieran expropiación para el destino de los elementos afectados a patrimonio público de suelo o a otras finalidades previstas en la LOUS.

Artículo 196. *Instrumentos de ejecución material.*

1. La ejecución material de las actuaciones previstas en el planeamiento se llevará a cabo, según sus determinaciones, mediante proyectos de urbanización y proyectos de dotación de servicios o de obras ordinarias.

2. Los proyectos a que se refiere el apartado anterior deberán resolver las conexiones de los servicios que se implanten con los generales preexistentes y justificar que disponen de la dotación o la capacidad suficiente.

Artículo 197. *Proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto el desarrollo integral de las obras de urbanización derivadas de las determinaciones de la ordenación detallada definida por los instrumentos de planeamiento, para llevar a la práctica su ejecución material. Pueden constituir un documento integrante de un instrumento de planeamiento urbanístico o se pueden tramitar y aprobar como un documento independiente. En cualquier caso, deberán adecuarse a la legislación vigente en materia de accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas, y a las exigencias sobre evaluación ambiental, en los términos de la legislación sectorial reguladora.

2. Los proyectos de urbanización en ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y tendrán que cumplir las previsiones que se establecen en los planes que ejecutan. No podrán modificar las

previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones que exija la ejecución material de las obras.

Artículo 198. *Obras incluidas en el proyecto de urbanización.*

1. Las obras de urbanización que deberán incluirse en el proyecto serán las siguientes:

- a) La pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red de peatones y tratamiento de espacios libres.
- b) Las redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) La red de alcantarillado para aguas residuales, sistema de evacuación de aguas pluviales y sistema de depuración.
- d) La red de distribución de energía eléctrica.
- e) La red de alumbrado público.
- f) La jardinería en el sistema de espacios libres.

2. Se deberá incluir en el proyecto de urbanización el mobiliario urbano, las obras de gasificación, de telefonía u otros servicios de telecomunicación cuando así lo imponga el plan correspondiente.

3. Los proyectos de urbanización deberán resolver las conexiones de los servicios que se implanten con los generales preexistentes y justificar que éstos disponen de la dotación o la capacidad suficiente.

Artículo 199. *Documentación de los proyectos de urbanización.*

La documentación de los proyectos de urbanización deberá detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que eventualmente puedan ejecutarse por personal técnico diferente de su persona autora. Los proyectos de urbanización estarán integrados por los documentos siguientes:

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación, con inclusión de la planta viaria prevista en el planeamiento que se ejecute y del entorno inmediato.
3. Planos de proyecto y de detalle, con el contenido siguiente mínimo:
 - a) Planta viaria general a escala mínima 1:1000.
 - b) Plantas de pavimentación a escala mínima 1:1000.
 - c) Perfiles longitudinales de todo el viario público y planta de cotas, rasantes y perfiles de jardines y parques.
 - d) Perfiles transversales de todo el viario público, cada 20 metros como mínimo.
 - e) Plantas de la red de saneamiento, depuración y pluviales, y perfiles longitudinales de éstas a escala mínima 1:1000.
 - f) Plantas de todas las redes de servicios previstas a escala mínima 1:2000.
 - g) Detalles constructivos de las diferentes redes y secciones tipo de aceras y calzadas con ubicación de los diferentes servicios.
 - h) Plantas de jardinería, a escala mínima 1:500, con identificación de especies, localización de mobiliario urbano, elementos de juegos infantiles, alumbrado y resto de elementos compositivos.
 - i) Red de riego, tanto de jardines como, en su caso, de las parcelas privadas restantes cuando se prevea una reutilización de aguas depuradas.
 - j) Red de alumbrado público, con detalles de luminarias.
 - k) Otros planos y detalles necesarios para definir completamente las obras.
4. Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
5. Mediciones.
6. Cuadros de precios unitarios y descompuestos.
7. Presupuesto general y resumen de presupuesto.
8. Estudio de seguridad y salud.
9. Estudios específicos sobre tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o que la legislación sectorial aplicable exija.

Artículo 200. *Tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización.*

1. De acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 72 y en el apartado 4 del artículo 80 de la LOUS, los ayuntamientos aprueban inicialmente y definitivamente los proyectos de urbanización con la tramitación siguiente:

a) La aprobación inicial corresponde al órgano municipal que, de acuerdo con la legislación sobre régimen local, tenga atribuida la competencia para aprobar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística. El acto o acuerdo de aprobación, de denegación motivada o de suspensión por razón de deficiencias subsanables deberá producirse en el plazo de tres meses desde la solicitud por la persona interesada, sin perjuicio de que se le requiera a la subsanación o mejora de dicha solicitud en los términos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común.

b) Simultáneamente al acto o acuerdo de aprobación inicial, se someterá el proyecto a información pública mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, con publicación en este último medio de la documentación íntegra. En el caso de proyectos de urbanización promovidos a iniciativa de personas particulares, deberá citarse de forma personal a todas las personas interesadas con ofrecimiento de trámite de audiencia por el mismo plazo.

c) Aprobado inicialmente el proyecto, se solicitará informe a los organismos públicos afectados y se establecerá un plazo de un mes para que las empresas de suministro de servicios afectadas se pronuncien sobre el proyecto.

d) La aprobación definitiva del proyecto de urbanización deberá producirse en el plazo de un mes una vez cumplidos los trámites anteriores, y corresponderá al órgano municipal que, de acuerdo con la legislación sobre régimen local, tenga atribuida la competencia para aprobar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística. Dicho órgano deberá disponer la publicación del acto o el acuerdo aprobatorio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, con publicación en este último medio de la documentación íntegra que haya sido objeto de la expresada aprobación definitiva.

e) Si el órgano ambiental determinase que el proyecto de urbanización debe someterse a evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con las previsiones de la legislación sectorial, la tramitación del procedimiento sustantivo anterior deberá adecuarse, en todo caso, a las exigencias del procedimiento ambiental.

2. El incumplimiento por el órgano municipal de cualquiera de los plazos de resolución previstos en el apartado anterior, permitirá a las personas que promuevan el proyecto de urbanización a instar la subrogación del órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, que deberá requerir previamente al ayuntamiento correspondiente al ejercicio de su competencia en un plazo de quince días, procediendo la expresada subrogación una vez superados.

Acordada la subrogación se produce la pérdida de competencia municipal, y el órgano insular deberá reclamar de manera simultánea al correspondiente ayuntamiento la remisión de una copia certificada de la documentación integrante del expediente, si éste existiera, la cual deberá remitirse en el plazo de los diez días siguientes a la reclamación. La falta de remisión del expediente no impedirá la tramitación ante el órgano del Consejo Insular de Mallorca, si bien deberá requerir a las personas promotoras del proyecto de urbanización la presentación de los ejemplares necesarios para su tramitación.

La tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización por el Consejo Insular de Mallorca, cuando se haya acordado la subrogación de la competencia del correspondiente ayuntamiento, se regirá por las mismas reglas establecidas en el apartado 1 anterior.

3. En los proyectos de urbanización relativos a urbanizaciones de iniciativa particular, constituye requisito para su eficacia que las personas promotoras, con anterioridad al inicio de las obras, constituyan una garantía financiera prestada con los requisitos establecidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público en un plazo máximo de dos meses desde la notificación de la aprobación definitiva. Esta garantía tiene carácter independiente de la establecida en el artículo 181 de este Reglamento para la publicación del instrumento de planeamiento de desarrollo que legitime el proyecto de urbanización.

El importe de la garantía a que se refiere este apartado, no podrá ser inferior al 6 % del coste de ejecución material de las obras de urbanización, y cualquier variación al alza que se produzca sobre dicho coste determinará la obligación de ampliación, que se realizará en el momento en que la administración actuante así lo requiera, sea de oficio o a instancia de personas interesadas.

La garantía se cancelará mediante previa resolución expresa de la administración actuante, a medida que se efectúen en plazo cada una de las obras que constituyan el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Se podrá acordar la cancelación parcial en proporción al precio de la obra efectuada de acuerdo con el presupuesto aprobado.

Artículo 201. *Proyectos de dotación de servicios o de obras ordinarias.*

1. Los proyectos de dotación de servicios o de obras ordinarias tienen por objeto desarrollar aspectos parciales de la urbanización derivados de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y estarán sujetos a las mismas limitaciones establecidas para los proyectos de urbanización. Asimismo, deberán resolver las conexiones de los servicios que se implanten con los generales preexistentes y justificar que éstos disponen de la dotación o la capacidad suficiente.

2. Los proyectos a que se refiere el apartado anterior se redactarán y aprobarán de acuerdo con la normativa de régimen local.

Sección 2.ª Ámbitos de ejecución y delimitación de unidades

Artículo 202. *Ámbitos de las actuaciones de ejecución.*

1. Los ámbitos de las actuaciones para la ejecución directa de los sistemas generales y de las actuaciones aisladas serán los afectados por estas actuaciones.

2. Las actuaciones urbanísticas en ámbitos de gestión integral se llevarán a cabo mediante unidades de actuación, que se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

3. Las unidades de actuación podrán ser físicamente discontinuas y afectar a todas las clases de suelo.

4. No se podrán delimitar unidades de actuación inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de los indicados terrenos, ni definir unidades de actuación dentro de un mismo sector de suelo urbanizable entre las que haya diferencias de aprovechamiento superiores al 15 %.

5. Los ámbitos de las unidades de actuación urbanística se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y por las características de la ordenación urbanística sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo que regula el planeamiento.

b) Que dichos ámbitos estén equilibrados unos respecto de otros, en cuanto a los beneficios y las cargas, y permitan realizar un reparto equitativo; o, en su caso, se garantice el reequilibrio correspondiente mediante la cesión de terrenos a la administración actuante, a cuenta de la reparcelación ulterior.

c) Que dispongan de entidad suficiente para justificar técnicamente y económicamente la autonomía de la actuación.

Artículo 203. *Delimitación de las unidades de actuación.*

1. Los ámbitos de las unidades de actuación, de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUS, se definirán, en función de la concreta clase de suelo, por el plan general y, en su caso, por los planes parciales y planes especiales.

2. Si resultase necesario delimitar unidades de actuación para la ejecución del planeamiento y éste no las contuviera, el ayuntamiento podrá llevar a cabo esta delimitación de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) La iniciación se realizará de oficio por la administración actuante o a petición de las personas interesadas, si se detectase que un instrumento de planeamiento en vigor requiere

una delimitación de unidad de actuación para su efectiva ejecución, requisito que deberá justificarse mediante la memoria correspondiente.

b) La aprobación inicial de la delimitación corresponderá al órgano municipal que, de acuerdo con la legislación de régimen local, tenga atribuida la competencia en materia de gestión y ejecución del planeamiento. Aprobada inicialmente la delimitación, el expediente se someterá al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o el punto de acceso electrónico municipal correspondiente, en el que deberá publicarse el contenido íntegro de la documentación aprobada inicialmente.

En el mismo plazo, se deberá otorgar un trámite de audiencia mediante notificación personal a las personas propietarias o titulares de derechos afectadas incluidas en la propuesta de delimitación, de acuerdo con los datos de titularidad registrales o, si no existieran, de los datos catastrales.

Asimismo, en el caso de que la delimitación propuesta afectara un instrumento de planeamiento cuya aprobación definitiva correspondiese al Consejo Insular de Mallorca, el ayuntamiento deberá conferirle un trámite de audiencia en el mismo plazo.

La publicación y las notificaciones previstas en los párrafos anteriores incluirán la información gráfica de la localización de la unidad de actuación con relación al término municipal y, en el caso de la notificación a las personas particulares, se incluirá una indicación de los efectos legales que deriven de la inclusión de sus propiedades o derechos en la unidad de actuación.

c) La aprobación definitiva de la delimitación corresponderá al órgano municipal que tenga atribuida la competencia para adoptar la resolución o acuerdo que finaliza la tramitación municipal del instrumento de planeamiento cuya ejecución haya requerido la delimitación de la unidad. El acto o acuerdo de aprobación definitiva deberá valorar y pronunciarse sobre las alegaciones presentadas, con notificación de dicha valoración y pronunciamiento a las personas interesadas. Si se debe producir un aumento o una disminución de la superficie del ámbito superior a un 10 % respecto de la propuesta inicial, con anterioridad a su aprobación definitiva se deberá repetir el trámite de audiencia a las personas propietarias o titulares de derechos afectados.

d) La eficacia y ejecutividad de la delimitación aprobada se diferirá hasta la publicación del acto o acuerdo de aprobación definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, que deberá contener como mínimo la localización de la unidad de actuación. El régimen de recursos admisibles será el correspondiente al del acto o acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento para cuya ejecución se haya tramitado el expediente de delimitación.

Asimismo, el acto o acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación, junto con el contenido íntegro del proyecto, se publicará en la dirección o en el punto de acceso electrónico municipal correspondiente; se deberá integrar en el registro municipal de urbanismo a que se refiere el artículo 23 de este Reglamento, y se comunicará al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al Consejo Insular de Mallorca.

3. En ningún caso los proyectos de delimitación de unidades de actuación podrán contener determinaciones sobre ordenación material ni régimen del suelo y de la edificación propias de los instrumentos de planeamiento, que se deberán respetar íntegramente en todo su ámbito perimetral.

4. La modificación de la delimitación de las unidades de actuación previstas en los instrumentos de planeamiento o su supresión, que se deberá justificar mediante la memoria correspondiente, se sujetará al mismo procedimiento y límites establecidos en los apartados anteriores; salvo que las modificaciones mencionadas se realizasen en los procedimientos de alteración de los instrumentos, caso en el cual se aplicarán las reglas correspondientes a su tramitación.

Sección 3.^a Obtención de terrenos de titularidad pública

Artículo 204. *Obtención de terrenos.*

1. La obtención de los terrenos de titularidad pública necesarios para la ejecución de las determinaciones del planeamiento se efectuará mediante:

- a) Cesión obligatoria y gratuita resultante de la equidistribución.
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c) Cesión gratuita a los efectos de cumplir la condición de solar de acuerdo con el artículo 30 de la LOUS.
- d) Adquisición por expropiación, compra o permuta.

2. La obtención de los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado 1 anterior podrá efectuarse de forma anticipada a la aprobación del instrumento de equidistribución, mediante su ocupación directa, en los términos establecidos en el artículo 96 de la LOUS y en el capítulo V del presente título III de este Reglamento.

3. La cesión gratuita a que se refiere la letra c) del apartado 1 anterior comprenderá los terrenos destinados a viales que prevé la letra d) del apartado 1 del artículo 30 de la LOUS, siempre que dicha cesión resulte necesaria para que el resto de suelo adquiera la condición de solar y se pueda edificar de acuerdo con las determinaciones del planeamiento. Afectará a la parte de los terrenos destinada a calles o a cualquier otro tipo de vía del sistema de comunicaciones o las ampliaciones de estos elementos, como mínimo en una superficie correspondiente a la mitad de la anchura de la vía pública en todo el frente de su alineación y deberá efectuarse libre de cargas y gravámenes, mediante escritura pública o acta administrativa otorgada por las personas propietarias y el ayuntamiento.

CAPÍTULO II

Sistemas de actuación

Sección 1.^a Disposiciones generales

Artículo 205. *Ejecución sistemática y ejecución aislada.*

1. Se entiende por gestión y ejecución urbanística sistemática o integrada del planeamiento urbanístico el conjunto de actuaciones que se insertan en uno de los sistemas de actuación previstos en la LOUS y en este Reglamento para repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y para ejecutar o completar las obras y los servicios urbanísticos necesarios. La gestión urbanística integrada se llevará a cabo por unidades de actuación urbanística completas.

2. En todos los supuestos en que no sea necesario o no sea posible la delimitación de una unidad de actuación urbanística para el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, se podrá realizar la ejecución de manera puntual o aislada, especialmente en suelo urbano. La gestión urbanística aislada se podrá realizar mediante la expropiación forzosa, la ocupación directa y también a iniciativa de las personas propietarias, especialmente en los supuestos de edificación con la cesión previa de terrenos destinados a zona viaria.

Artículo 206. *Sistemas de actuación urbanística integrada.*

1. La ejecución de los ámbitos de las actuaciones urbanísticas integradas se podrá efectuar mediante cualquiera de los sistemas de actuación urbanística siguientes:

- a) El sistema de reparcelación.
- b) El sistema de expropiación.

2. El sistema de reparcelación al que se refiere el punto 1 anterior incluye las modalidades siguientes:

- a) La modalidad de compensación.
- b) La modalidad de cooperación.

3. La administración actuante, en el proceso de formulación del planeamiento que corresponda, o, si procede, del expediente de delimitación de la unidad de actuación, elegirá el sistema de actuación aplicable y su modalidad según las necesidades y los medios económico-financieros con los que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias que concurran. Para los ámbitos de actuación urbanística de iniciativa particular, deberá dar preferencia a la modalidad de compensación dentro del sistema de reparcelación, excepto cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

4. La determinación del sistema de actuación se efectuará, en función de la concreta clase de suelo, por el plan general y, en su caso, por los planes parciales y planes especiales, con la delimitación de las unidades de actuación correspondientes, de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUS y atendiendo a los criterios establecidos en el apartado 3 de este artículo.

Si el planeamiento no precisara el sistema, su determinación se llevará a cabo con ocasión del expediente de delimitación de la unidad de actuación. En este segundo supuesto, si las personas propietarias que representen el 50% de la superficie total de la unidad de actuación solicitan, en el trámite de información pública del procedimiento para delimitar la unidad de actuación, la aplicación de modalidad de compensación, la administración así lo acordará con la audiencia previa del resto de las personas propietarias de terrenos incluidos en la unidad de actuación propuesta.

5. La administración actuante podrá acordar, de oficio o a instancia de las personas interesadas, sustituir el sistema de actuación o la modalidad de compensación a cooperación, a través del procedimiento previsto en el apartado 6, en los supuestos siguientes:

a) En todo caso, cuando la junta de compensación, o en su caso, la persona propietaria única, incumpla sus obligaciones, la administración actuante podrá acordar sustituir la modalidad de compensación por la de cooperación, así como sustituir el sistema de reparcelación por el de expropiación. Se entiende por incumplimiento de obligaciones, a tal efecto, la inactividad de la junta de compensación o persona propietaria única en cualquiera de las fases de la ejecución del planeamiento dentro de los plazos que éste prevé.

b) La modalidad de cooperación podrá sustituirse por la de compensación cuando así lo soliciten las personas propietarias de fincas cuya superficie represente al menos el 50% de la superficie total de la unidad de actuación urbanística.

6. La modificación del sistema de actuación establecido para la correspondiente unidad, o su primer señalamiento y, en su caso, la modalidad de actuación en el sistema de reparcelación, se efectuará de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 74 de la LOUS y en el artículo 203 de este Reglamento, sin que sea necesario en estos casos el trámite de audiencia al Consejo Insular de Mallorca.

7. En el sistema de reparcelación resultará siempre factible formular la reparcelación voluntaria, que podrá ir acompañada de procedimientos específicos para la ejecución material de la urbanización siempre que ésta se efectúe a cargo de las personas propietarias afectadas.

Sección 2.^a Gastos de urbanización, obligaciones y cargas de las personas propietarias

Artículo 207. *Gastos de urbanización a cargo de las personas propietarias que integran la comunidad de reparcelación.*

1. En el sistema de reparcelación, en cualquiera de sus modalidades, los gastos de urbanización a cargo de las personas propietarias que integran la comunidad de reparcelación o, en su caso, de la persona propietaria única, comprenden los conceptos siguientes:

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, y el resto que estén previstas en los planes y los proyectos y sean de interés para el sector o la unidad de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía

eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo la parte que deban contribuir las personas usuarias según la reglamentación de aquellos.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones, de obras y de instalaciones que exija la ejecución de los planes, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de valoraciones.

c) Las indemnizaciones procedentes por el traslado forzoso de actividades.

d) El coste de los anteproyectos, de los planes parciales o de los planes especiales, de los proyectos de urbanización y de los proyectos de compensación o de reparcelación.

e) Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística, así como los gastos de gestión, debidamente justificados, de acuerdo con los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto.

f) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de valoraciones.

h) Los gastos generados para la efectividad del derecho de realojo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 209 de este Reglamento.

2. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con las personas propietarias interesadas, cediendo éstas gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables, situados dentro o fuera de la unidad de actuación, en la proporción que se estime suficiente para compensarlas.

3. En el sistema de reparcelación, el proyecto de reparcelación podrá determinar, como alternativa a la expropiación de las fincas de las personas propietarias no adheridas a la junta de compensación, el pago de los gastos de urbanización mediante solares situados dentro de la misma unidad de actuación. En la modalidad de compensación, el proyecto deberá contener la propuesta de adjudicación de las fincas que resulten a la entidad urbanística colaboradora correspondiente o bien, si es parte integrante, a la empresa urbanizadora. En la modalidad de cooperación, la propuesta de adjudicación se realizará a favor de la administración actuante o bien, si corresponde, de las personas concesionarias de la gestión urbanística integrada.

Artículo 208. *Gastos de urbanización a cargo de las personas propietarias como carga individual.*

1. Son gastos de urbanización que tienen que ser asumidos por las personas propietarias como carga individualizada de los terrenos correspondientes, y que no van a cargo del conjunto de la comunidad de reparcelación, los siguientes:

a) Los gastos necesarios para preparar los terrenos para ejecutar las obras de urbanización cuando la preparación mencionada exija actuaciones desproporcionadas como consecuencia de las acciones o las omisiones de las personas propietarias correspondientes. A estos efectos, son acciones u omisiones que suponen actuaciones no asumibles por la comunidad de reparcelación las obras, las instalaciones, los movimientos de tierras, los vertidos, las extracciones de áridos, las alteraciones topográficas y morfológicas y cualquier otra variación objetiva de los terrenos que se hayan ejecutado sin las licencias, las órdenes o las autorizaciones administrativas o sin ajustarse a ellas.

Este régimen también se tiene que aplicar cuando las obras de preparación de los terrenos sean consecuencia de las obligaciones impuestas a las personas propietarias de suelo por la normativa relativa a suelos contaminados, o del incumplimiento de la obligación de llevar a la práctica programas de restauración impuestos por las licencias o autorizaciones otorgadas, así como cuando esta obligación se haya impuesto por resolución administrativa dictada por la administración competente de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

b) Las indemnizaciones que correspondan por la extinción de arrendamientos y otros derechos personales que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación o del planeamiento. Estos gastos tienen que ser asumidos por las personas propietarias otorgantes de los contratos de que se trate.

2. En los supuestos a que se refiere el apartado 1 anterior, el proyecto de reparcelación deberá imputar los gastos correspondientes más elevados a las personas propietarias responsables como una carga individual, y así se reflejará en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación. Si la ejecución se realiza mediante el sistema de expropiación, los gastos que constituyan una carga individualizada se deducirán de la valoración del inmueble expropiado.

Artículo 209. *Gastos derivados del derecho de realojo.*

1. En el desarrollo de las modalidades del sistema de actuación urbanística por reparcelación, se reconoce el derecho de realojo a favor de las personas ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, siempre que cumplan las condiciones exigidas por la legislación protectora y siempre que, en el caso de ser personas propietarias, no resulten adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico, o de una indemnización substitutoria, equivalente o superior a una edificabilidad de uso residencial en régimen libre sin urbanizar superior al doble de la superficie máxima establecida por la legislación de vivienda de protección pública.

2. Corresponde a la comunidad de reparcelación respectiva o bien, en su caso, a la persona concesionaria de la gestión urbanística integrada, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo y de indemnizar las personas ocupantes legales afectadas por los gastos de traslado y de alojamiento temporal hasta que se haga efectivo este derecho.

3. Se tienen que poner a disposición de las personas ocupantes legales afectadas viviendas con las condiciones de venta o alquiler vigentes para las de protección pública, dentro de los límites de superficie propios de la legislación protectora, para hacer efectivo el derecho de realojo. Cuando la persona ocupante lo sea en virtud de un derecho real, se le debe ofrecer el acceso a la nueva vivienda en virtud del mismo título. Si la ocupación tiene lugar en virtud de un derecho personal, el realojo se produce en virtud del mismo derecho y con duración idéntica que la correspondiente al título originario.

4. El derecho de realojo se hace efectivo en el mismo ámbito de actuación, excepto en los supuestos en que no sea posible por razón de las tipologías edificatorias o los usos previstos o, excepcionalmente, por otras causas justificadas debidamente. En estos casos, rige el criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria. Incluye, si procede, el derecho del alojamiento transitorio, o su equivalente económico, en condiciones análogas a las de la vivienda originaria, mientras no se haga efectivo el realojo.

Artículo 210. *Obligaciones y cargas.*

1. Las obligaciones y las cargas de las personas propietarias del suelo a que se refiere esta sección son objeto de distribución justa entre ellas, junto con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan mediante la reparcelación.

2. El incumplimiento de las obligaciones y las cargas impuestas por la LOUS y por este Reglamento habilita a la administración competente para expropiar los terrenos afectados.

3. En las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, la administración urbanística competente podrá:

a) Exigir el pago de las cuotas de urbanización por vía de apremio, a propuesta de la administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora correspondiente.

b) Si se incumple la obligación de satisfacer las cuotas de urbanización, o bien la de edificar, en el supuesto de que el planeamiento urbanístico la determine, la administración, una vez declarado el incumplimiento, podrá expropiar los terrenos de que se trate, pudiendo ser beneficiarias de la expropiación la persona concesionaria de la gestión urbanística integrada o la junta de compensación.

c) Si la conservación de las obras de urbanización es obligatoria y se incumple esta obligación, podrá aplicar la vía de apremio.

CAPÍTULO III

Sistema de actuación urbanística por reparcelación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Subsección 1.ª Objeto de la reparcelación

Artículo 211. *Concepto y objeto de la reparcelación.*

1. La reparcelación es un sistema de actuación que consiste en la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una actuación urbanística para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a las personas interesadas en proporción a sus respectivos derechos, y a la administración los terrenos y las parcelas que le corresponden de acuerdo con la LOUS, este Reglamento y el planeamiento.

2. La reparcelación es necesaria para la ejecución de las unidades para las que se haya establecido este sistema de actuación y tiene por objeto las finalidades siguientes:

a) La distribución justa entre las personas interesadas de los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.

b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que establece el planeamiento urbanístico, tanto el adjudicado a las personas propietarias como el que corresponde a la administración actuante de acuerdo con los deberes de cesión de suelo con aprovechamiento establecidos legalmente.

d) La cesión gratuita, a favor de la administración municipal, de los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, de acuerdo con lo establecido en el planeamiento.

e) La determinación de las cuotas de urbanización a cargo de las personas propietarias y, si corresponde, de la administración actuante, así como su forma de pago, que puede ser en metálico o mediante terrenos edificables. Las cuotas de urbanización incluyen tanto el coste de la obra urbanizadora como las indemnizaciones y las compensaciones económicas que sean necesarias para hacer efectivo el principio de distribución equitativa de beneficios y de cargas.

3. La reparcelación también podrá ser simplemente económica cuando sus efectos se limiten a la determinación de las indemnizaciones substitutorias que procedan entre las personas afectadas.

Tendrá este carácter, salvo que la totalidad de las personas propietarias afectadas decidan otra cosa, la que se efectúe en ámbitos de suelo urbano con la edificación consolidada en más de dos tercios de la superficie apta para la edificación y en los que la ordenación prevista mantenga la estructura parcelaria existente y no prevea la demolición de los edificios salvo en los casos singulares en que resulte necesario para la obtención de dotaciones.

Artículo 212. *Comunidad de reparcelación y personas interesadas.*

1. Integran la comunidad de reparcelación todos los propietarios y las propietarias de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación urbanística sometido a reparcelación.

2. Además de los propietarios y de las propietarias de las fincas afectadas, se consideran personas interesadas en un expediente de reparcelación las titulares de los derechos que puedan resultar afectados por la resolución, y también las personas titulares de intereses legítimos susceptibles de afectación que comparezcan en el procedimiento y acrediten esta condición.

Artículo 213. *Procedimiento de reparcelación y formulación del proyecto.*

1. El expediente de reparcelación se entiende iniciado por ministerio de ley con la aprobación definitiva de la delimitación del sector o la unidad de actuación urbanística a ejecutar por este sistema, o bien por la del instrumento de planeamiento urbanístico que

contenga esta delimitación. En todo caso, la fecha de referencia de las valoraciones contenidas en el proyecto de reparcelación es la de su aprobación inicial, y se actualizan en la aprobación definitiva de acuerdo con el interés legal del dinero, a partir del transcurso del plazo de seis meses desde la aprobación inicial.

2. La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Las personas peticionarias de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser indemnizadas en la forma señalada en el apartado 10 del artículo 50 de la LOUS y en el apartado 3 del artículo 141 de este Reglamento. Se podrán dejar sin efecto, previa la indemnización de daños y perjuicios que corresponda, las licencias concedidas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente que sean incompatibles con la ejecución del planeamiento.

3. Iniciado el expediente de reparcelación, la entidad o persona a quien corresponda su formulación, de acuerdo con el apartado 4 siguiente, deberá solicitar del Registro de la propiedad la información correspondiente sobre titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el sector o unidad de actuación urbanística. El registrador o la registradora, con motivo de esta solicitud, deberá extender al margen de cada finca nota expresiva conforme son objeto de reparcelación. Inscrita la expresada nota marginal, las personas interesadas sucesivas que hagan constar su derecho en el Registro no deberán citarse preceptivamente en el expediente, excepto cuando comparezcan expresamente.

4. El proyecto de reparcelación se formulará:

a) Por las personas propietarias interesadas que representen más del 50% de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del ámbito de la actuación.

b) Por el ayuntamiento o la entidad urbanística actuante, de oficio o a instancia de alguna de las personas propietarias afectadas, cuando éstas no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que se les marcó, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formulan.

Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios manifestados expresamente por las personas interesadas en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de actuación.

5. El ayuntamiento aprobará los proyectos de reparcelación de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) La aprobación inicial deberá adoptarse en el plazo de tres meses desde que se hubiese presentado la solicitud por la persona interesada, sin perjuicio de que se le requiera la subsanación o la mejora de dicha solicitud en los términos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común.

b) El proyecto de reparcelación se someterá a información pública durante el plazo de un mes, mediante edicto que deberá publicarse en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo su contenido íntegro para facilitar su consulta telemática, dentro de este plazo se concederá audiencia a las personas interesadas, mediante citación personal.

c) La aprobación definitiva y su notificación deberá producirse en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entenderá que el proyecto de reparcelación ha quedado aprobado definitivamente por silencio positivo. El acto o acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente.

d) Si en la tramitación de los proyectos de reparcelación se produce el acuerdo unánime de todas las personas afectadas, que deberá constar en un documento público, con la previa conformidad del ayuntamiento o con la incorporación de las enmiendas y prescripciones que sean procedentes, se podrá proceder a la aprobación definitiva prescindiendo de la aprobación inicial, sin que sea necesario otro trámite que el de información pública, con audiencia simultánea del resto de personas interesadas.

Subsección 2.^a Fincas aportadas y participación de las personas propietarias

Artículo 214. *Obligaciones de información y supuestos de discrepancia.*

1. Las personas propietarias y titulares de derechos sobre las fincas objeto de reparcelación estarán obligadas a exhibir los títulos que posean y a declarar las situaciones de hecho y jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

2. En caso de discrepancia entre la descripción de las fincas contenida en los títulos a que se refiere el apartado 1 anterior y la realidad física, se deberá estar a la realidad física, siendo de aplicación lo establecido en la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

3. También será de aplicación la legislación sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística en cuanto a los supuestos de inmatriculación de fincas, de reanudación del trato sucesivo, de discrepancias en cuanto a la titularidad, de persona titular en paradero desconocido o de titularidad desconocida.

4. En el caso de titularidad desconocida, la administración actuante tendrá la condición de titular fiduciaria de la finca y, a tal efecto, podrá realizar todas las operaciones propias de la reparcelación y, en especial, la cesión de la finca para el pago de los gastos de urbanización y la adjudicación fiduciaria a su favor de las fincas resultantes. Cuando, de acuerdo con el proyecto de reparcelación, corresponda a estas fincas la percepción de indemnizaciones económicas, el importe de éstas se depositará en la Caja General de Depósitos de la administración actuante. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la administración actuante pondrá el hecho en conocimiento de la administración competente para que proceda a la adjudicación que corresponda de acuerdo con las normas aplicables a los bienes vacantes. Una vez adoptada la indicada resolución, la administración actuante adjudicará la finca, o bien la indemnización substitutoria a quien corresponda, previa percepción de los gastos que se hubieran originado como consecuencia de la ejecución de la urbanización y de sus intereses legales.

Artículo 215. *Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación.*

1. El derecho de las personas propietarias, si existe acuerdo unánime, es proporcional a la superficie de las fincas originarias respectivas en el momento de la aprobación definitiva de la delimitación del sector o unidad de actuación urbanística.

2. En los supuestos en que, en el suelo urbano y de acuerdo con la legislación aplicable, el aprovechamiento de la parcela que resulte de la edificación y el uso existente sea superior al aprovechamiento que corresponda al derecho de participación que derive de la superficie de la finca, se aplicarán las reglas siguientes:

a) Si la edificación debe derribarse, el aprovechamiento diferencial se deberá indemnizar pero no dará lugar a una mayor adjudicación de aprovechamiento.

b) Si la edificación y el uso resultan conformes con el planeamiento o no están sujetos a derribo, corresponderá bien la adjudicación a la persona titular originaria, que participará en la comunidad de reparcelación con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya a la finca donde se encuentra la edificación, bien la exclusión de la finca de la reparcelación.

3. En los supuestos de sectores o unidades de actuación discontinuas, la ponderación de valores que derive de la localización de los terrenos a que se refiere la letra a) del punto 1 del artículo 81 de la LOUS se deberá efectuar de acuerdo con los criterios que establece la letra b) del punto 3 del artículo 68 de este Reglamento.

Artículo 216. *Supuestos de exclusión en la reparcelación.*

1. El ámbito de la reparcelación es el del sector o el de la unidad de actuación urbanística, y no podrán excluirse las fincas que los comprenden, salvo los supuestos que prevé el apartado 2 de este artículo.

2. La exclusión de determinados bienes de la comunidad de reparcelación se deberá ajustar a lo dispuesto en las reglas siguientes:

a) Las edificaciones y las instalaciones preexistentes compatibles con las determinaciones del plan de ordenación que sea objeto de ejecución se podrán excluir justificadamente del sistema de reparto y de la comunidad de reparcelación sin necesidad de alterar la delimitación de la unidad reparcelable, siempre que se demuestre, en aplicación de los criterios a que hace referencia la letra b) del apartado 2 del artículo 215 de este Reglamento, una desproporción sustancial respecto de los beneficios y las cargas del conjunto de la actuación.

El suelo que se excluya deberá ser el indispensable en relación con las previsiones del plan sobre parcelas mínimas o en relación con la funcionalidad de las edificaciones que se mantengan, y la exclusión no deberá dar lugar a enriquecimiento injusto de la persona propietaria. Cuando la ejecución de las obras de urbanización implique también un beneficio de las fincas excluidas, esta exclusión puede limitarse a la distribución de aprovechamientos y no impedirá la participación ponderada de la finca excluida en las cargas de urbanización del ámbito.

b) Se deben excluir de la comunidad de reparcelación las superficies de dominio público que, de acuerdo con el artículo 217 de este Reglamento, no participen en el reparto de beneficios y de cargas.

Artículo 217. *Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación.*

1. Las superficies de dominio público, así calificadas por la legislación sectorial aplicable sobre vías de comunicación o pecuarias, canales, carreteras, ferrocarriles u otras análogas, no participan en el reparto de beneficios y cargas si se mantiene la afectación y no experimentan variación en el planeamiento que deba ejecutarse. Se entiende que existe variación si la actuación prevista supone que se hace compatible el mantenimiento de la afectación al dominio público con el establecimiento de usos urbanísticos, mediante la calificación correspondiente de zonas o sistemas urbanísticos.

2. Las superficies que forman parte del dominio público marítimo-terrestre o hidráulico no participan en el reparto de beneficios y cargas, aunque generen gastos de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación.

3. Los restantes bienes de dominio público, que ya lo sean en el momento de la tramitación del proyecto de reparcelación, participan en el reparto de beneficios y cargas en los supuestos siguientes:

a) Si se han obtenido por expropiación, por razón de haberse adelantado su obtención.

b) En el supuesto de que hayan sido adquiridos por cualquier título oneroso, o por cesión gratuita en una actuación no urbanística.

4. Los bienes de dominio público obtenidos gratuitamente en desarrollo de una actuación urbanística no dan lugar a atribución de aprovechamiento a la administración titular. Sin embargo, si la superficie de estos terrenos de dominio público incluidos en un sector o unidad de actuación urbanística es superior a la que determina el plan urbanístico para la cesión gratuita y obligatoria con destino a dominio público, la administración titular se integra con este exceso en la comunidad de reparcelación.

Artículo 218. *Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación.*

1. En la modalidad de compensación del sistema de reparcelación, las personas propietarias de las fincas afectadas pueden decidir incorporarse a la junta de compensación y manifestar dicha decisión en el trámite de audiencia durante la tramitación de las bases y los estatutos y, posteriormente, en cualquier momento hasta transcurrido un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos de la junta de compensación. Asimismo, en el indicado trámite de audiencia pueden comprometer su participación en la ejecución, en los términos establecidos en el apartado siguiente.

2. En la modalidad de compensación, las personas propietarias de fincas afectadas pueden manifestar que se comprometen a participar en la ejecución en el trámite de audiencia de las bases de actuación o del proyecto de bases y, en la modalidad de cooperación en el trámite de audiencia del proyecto de reparcelación. En todos los casos, las

personas propietarias deberán constituir una fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las administraciones públicas, por una cuantía del 10 % de los gastos estimados de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, de acuerdo con la proporción de la superficie de la finca respecto a la del total del sector o unidad de actuación.

3. En los supuestos de los apartados 1 y 2 de este artículo, se deberá informar a las personas propietarias, con ocasión del trámite de audiencia que corresponda según la modalidad, de las alternativas previstas por la LOUS y por este Reglamento para el caso de que no participen en la ejecución, a las que se refiere el apartado siguiente.

4. Cuando las personas propietarias no se incorporen a la junta de compensación, en la modalidad de compensación, y no garanticen que participarán en las modalidades de compensación y de cooperación, podrán expropiarse sus fincas o bien podrán ser objeto de reparcelación, sin expropiación previa, de acuerdo con lo que establezcan las bases o el proyecto de reparcelación, según corresponda y, en el supuesto de que sean objeto de reparcelación, se podrá prever la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación, de la empresa urbanizadora si ésta forma parte, de la administración actuante o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda.

La adjudicación de las expresadas fincas de resultado se realizará por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se realiza por exceso, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor de la persona propietaria, de forma que cubra los gastos de urbanización necesarios.

Las modificaciones que, en su caso, se deban introducir en el proyecto de reparcelación en virtud de lo establecido en el párrafo anterior se tienen que someter a audiencia de las personas interesadas, pero no requieren, por este motivo, la realización de un nuevo trámite de información pública.

5. Cuando las personas propietarias se incorporan a la junta, en la modalidad de compensación o bien garantizan su participación, en las modalidades de compensación o cooperación, sus fincas son objeto de reparcelación y tienen que abonar las cuotas de urbanización correspondientes de acuerdo con su participación en el sector o unidad de actuación urbanística.

6. Cuando las personas propietarias, a pesar de haberse incorporado a la junta de compensación o de haber garantizado su participación según la modalidad, incumplan la obligación de pago de las cuotas de urbanización, la administración competente, a instancia de la junta de compensación o de las personas interesadas que hayan asumido la gestión urbanística, según corresponda, puede acordar bien exigir el pago de las cuotas urbanísticas por la vía de apremio, bien la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización, o bien la expropiación de la finca adjudicada. Cuando se opte por la cesión de fincas de resultado, se deberá formular y tramitar la operación jurídica complementaria correspondiente.

Artículo 219. *Expropiación de fincas en la reparcelación.*

1. Cuando, en los casos que prevé el artículo anterior, se aplique la expropiación de las fincas aportadas o resultantes, según corresponda, la expropiación se puede llevar a cabo a solicitud de la persona beneficiaria, si procede, bien como actuación aislada, bien por el procedimiento de tasación conjunta.

2. En la expropiación de las fincas aportadas, el ayuntamiento, con audiencia previa de la persona beneficiaria de la expropiación, puede dejar sin efectos el expediente de expropiación iniciado cuando la persona propietaria abone la parte proporcional de los gastos efectuados con los intereses legales correspondientes, así como los que se hubieran acreditado durante la tramitación del proyecto de expropiación, y garantice el pago del resto de gastos de urbanización que le correspondan en la forma establecida en el apartado 2 del artículo 218 de este Reglamento, siempre que no se haya otorgado aún el acta de ocupación en supuestos de procedimiento de tasación conjunta, o que no se haya determinado el precio justo con carácter definitivo en vía administrativa en supuestos de expropiación por el procedimiento ordinario. En los supuestos de expropiación por falta de adhesión a la junta de

compensación, la propiedad deberá solicitar, además, incorporarse a la junta si la expropiación indicada queda sin efecto.

Subsección 3.^a Adjudicación de fincas resultantes

Artículo 220. *Consideración de personas adjudicatarias e innecesiedad de nueva adjudicación.*

1. Toda la superficie incluida en el ámbito de la reparcelación, sea o no sea edificable, debe ser objeto de nueva adjudicación en el proyecto de reparcelación o bien de confirmación de su titularidad. Se deberá procurar, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de las mismas personas titulares.

2. Sin perjuicio de lo que establece el artículo 216 de este Reglamento, el proyecto de reparcelación debe confirmar a favor de las personas propietarias la titularidad dominical de sus fincas de origen en los casos siguientes:

a) Fincas edificadas de conformidad con el planeamiento que se ejecuta, a las cuales se les aplica la letra b) del apartado 2 del artículo 215 de este Reglamento.

b) Fincas con edificaciones no ajustadas al planeamiento que se ejecuta, siempre y cuando no estén en ninguna de las situaciones de fuera de ordenación de la LOUS y en que concurren conjuntamente las circunstancias siguientes:

1.º Que no sea necesario el derribo para la ejecución de las obras de urbanización.

2.º Que se puedan destinar a usos compatibles con la ordenación urbanística.

3.º Que el derecho de las personas propietarias en la reparcelación no sea inferior, en más del 15 %, al que corresponda a la parcela mínima edificable, ni que el aprovechamiento que corresponda de acuerdo con el planeamiento a la superficie de la finca que se adjudica no exceda en más del 15 % del derecho de la persona propietaria. A tales efectos, es de aplicación lo que establece la letra b) del apartado 2 del artículo 215 de este Reglamento.

3. El proyecto de reparcelación debe confirmar a favor de las personas propietarias la titularidad dominical de sus fincas de origen no edificadas si la diferencia en más o en menos entre el aprovechamiento que les corresponda, de acuerdo con el planeamiento, y el que correspondería a la persona propietaria, en proporción con su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15 % de éste.

4. Las personas propietarias, en todas las situaciones de los apartados 2 y 3 de este artículo, tienen la consideración de adjudicatarias a todos los efectos de la reparcelación, y también, en todos los casos, la confirmación de la titularidad de las fincas de origen se hace sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando sea necesaria, y de las compensaciones económicas que correspondan.

Artículo 221. *Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas.*

1. En ningún caso pueden adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, la superficie enclavada entre dos edificaciones que tengan que mantenerse, en las situaciones que prevé la LOUS y este Reglamento, puede adjudicarse como finca independiente edificable, aunque no tenga las dimensiones de la parcela mínima, siempre y cuando la diferencia no exceda del 15 % de esta última y que se cumplan el resto de determinaciones del planeamiento.

3. Con excepción del supuesto previsto por la letra a) del apartado 2 del artículo 220 anterior, y salvo que haya acuerdo entre las personas propietarias afectadas, en el proyecto de reparcelación no se pueden hacer adjudicaciones que excedan el 15 % de los derechos de las personas adjudicatarias.

4. Siempre que lo permitan las determinaciones del planeamiento urbanístico, la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de personas propietarias es preferente a la adjudicación de fincas en indiviso, y esta última a la indemnización en metálico, sin perjuicio de lo que establece el apartado siguiente. En la adjudicación en

indiviso se debe procurar la creación de comunidades con el menor número posible de personas copropietarias.

5. Cuando, de acuerdo con el artículo 81.1.d) de la LOUS, la cuantía de los derechos de las personas propietarias no llegue al 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación debe sustituirse necesariamente por una indemnización en metálico, excepto en los casos de acuerdo unánime de la comunidad de reparcelación.

Artículo 222. *Valoración de las fincas en la reparcelación.*

La valoración de las aportaciones de suelo y de las fincas resultantes en la reparcelación deberá efectuarse de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación estatal a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, y con las contenidas en el artículo 81 de la LOUS que resulten aplicables en cada caso.

Artículo 223. *Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización.*

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer la cesión y la adjudicación de fincas de resultado en pago de los gastos de urbanización, en su caso. Cuando el proyecto de reparcelación contiene estas determinaciones, tiene que establecer la participación, en el aprovechamiento urbanístico del ámbito, de quién haga frente a los gastos de urbanización establecidos en el artículo 77 de la LOUS y concordantes de este Reglamento. Esta participación debe concretarse estableciendo un porcentaje como repercusión del coste de las cargas de urbanización sobre el valor de los solares resultantes, ya urbanizados.

2. La adjudicación de fincas se efectúa, según corresponda en función de la modalidad, a favor de la administración actuante, de la junta de compensación o de la persona titular de la gestión urbanística integrada. El proyecto de reparcelación puede adjudicar también las fincas a la empresa urbanizadora incorporada a la junta de compensación.

3. Cuando la cesión de fincas de resultado en pago de obras de urbanización se produce una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la adjudicación correspondiente se lleva a cabo mediante una operación jurídica complementaria de la reparcelación, de acuerdo con la letra f) del apartado 1 del artículo 261 de este Reglamento.

4. La cesión de fincas prevista en este artículo da lugar a la liquidación total o parcial, según corresponda, de los gastos de urbanización imputables al resto de fincas resultantes adjudicadas a la persona propietaria originaria, las cuales no quedan afectas a los saldos de la liquidación provisional y definitiva en todo aquello que haya sido abonado mediante la cesión de fincas.

Artículo 224. *Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.*

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer el emplazamiento del suelo con aprovechamiento urbanístico que deba cederse obligatoriamente y gratuitamente a la administración actuante.

2. Cuando son de aplicación las previsiones de la LOUS y de este Reglamento sobre la cesión de suelo en otros terrenos fuera del sector o de la unidad de actuación, esta cesión de terrenos fuera del ámbito se produce también con la aprobación del proyecto de reparcelación, que incorpora los terrenos referidos con el único efecto de adjudicarlos a favor de la administración actuante.

3. Cuando en aplicación de las previsiones referidas procede el pago total o parcial del equivalente económico del suelo de cesión con aprovechamiento, el importe del equivalente se fija también en el proyecto de reparcelación y su pago a favor de la administración actuante es preferente al pago del resto de cargas urbanísticas.

Artículo 225. *Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones en régimen de propiedad horizontal.*

1. La reparcelación, en suelo urbano, para facilitar los procesos de reforma interior y de rehabilitación, puede dar lugar a la división de edificaciones existentes en régimen de propiedad horizontal, y a la adjudicación de las diferentes fincas constituidas de acuerdo con este régimen, las cuales se consideran fincas de resultado. También se pueden adjudicar

como fincas de resultado aquellas constituidas en régimen de propiedad horizontal con anterioridad a la formulación del proyecto de reparcelación.

Estas fincas de resultado pueden consistir, si procede, en edificaciones pendientes de ejecución de obras de rehabilitación, y se debe hacer constar, en este caso, la obligación de ejecutarlas.

2. Si no se ha otorgado previamente o simultáneamente la escritura pública constitutiva de la propiedad horizontal, el proyecto de reparcelación tiene la naturaleza de título constitutivo y deberá contener las determinaciones necesarias para su inscripción en el Registro de la propiedad.

Subsección 4.^a Contenido del proyecto de reparcelación

Artículo 226. *Contenido de la memoria.*

1. En la memoria del proyecto de reparcelación deberá constar:

- a) El planeamiento que es objeto de ejecución.
- b) La identificación y la superficie de la unidad reparcelable.
- c) Los criterios aplicados en orden a la valoración, en su caso, de las fincas aportadas y de las fincas resultantes y la distribución de beneficios y cargas.
- d) La justificación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación con especificación de las partidas siguientes:

1.º El presupuesto provisional de los gastos de urbanización.

2.º Los gastos generados por la redacción del proyecto, y, en su caso, del planeamiento que se ejecuta y del proyecto de urbanización, así como cualquier otro gasto previsto con especificación de su causa.

3.º La previsión de los gastos necesarios para formalizar e inscribir el proyecto de reparcelación. La cuantía de las indemnizaciones en metálico para cancelar las cargas y otros derechos que deban satisfacerse a las personas titulares, las correspondientes a las personas titulares de derechos externos al ámbito por ocupaciones temporales requeridas por la ejecución de la obra urbanizadora, así como la previsión de las indemnizaciones que deban satisfacerse a determinadas personas propietarias a las cuales no se adjudica suelo o se les adjudica en menor proporción a su aportación, y la previsión de las personas titulares de restos de fincas externas al sector por razón de su reducida superficie.

e) La identificación de las cargas de urbanización que, de acuerdo con lo que establece el artículo 208 de este Reglamento, no corren a cargo de la comunidad reparcelatoria y que las personas propietarias de las fincas deben asumir de forma individualizada.

f) La cuantificación, si procede, del equivalente económico del deber de cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.

g) La identificación de los elementos que no se tienen que indemnizar porque se pueden conservar provisionalmente, ya sea por no ser radicalmente incompatibles con la ordenación, por no ser necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, o por estar situados en una superficie que deba adjudicarse íntegramente a su propietario o propietaria.

h) La determinación de la existencia de derechos de realojo y las previsiones para hacerlo efectivo, tanto temporalmente como de forma definitiva.

2. Este contenido se puede ampliar o reducir en congruencia con las características propias de cada reparcelación.

Artículo 227. *Personas interesadas en el expediente.*

El proyecto de reparcelación debe contener la enumeración de las personas afectadas por la reparcelación, bien por su carácter de personas propietarias de las fincas aportadas, bien en concepto de titulares otros derechos, y debe especificar sus circunstancias personales, conforme a lo que establece la legislación hipotecaria.

Artículo 228. *Circunstancias de las fincas aportadas.*

En la relación de las fincas aportadas se deberá hacer constar, respecto de cada una de ellas, lo siguiente:

a) Su descripción de acuerdo con la realidad física y con las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria. Si la descripción de la finca en el Registro no coincide con la real, por razón de su extensión superficial, límites o edificaciones que se tengan que mantener, se hará constar así en el proyecto, a fin de que se lleve a cabo la rectificación registral que proceda en cada caso. Si la finca no consta inscrita en el Registro, el proyecto deberá hacerlo constar, a los efectos de su inmatriculación.

b) Su titularidad dominical, con especificación del título de adquisición. En el supuesto de que la finca incluida se encuentre inscrita en el Registro de la propiedad, en el proyecto se ha de tener en cuenta como aportante a la persona titular registral, salvo en el caso de que se aporte acta de notoriedad para la reanudación del trato sucesivo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

c) En caso de titularidad desconocida, el proyecto deberá hacer constar esta circunstancia y la titularidad fiduciaria de la administración actuante en aplicación de lo que establece el apartado 4 del artículo 214 de este Reglamento. La inmatriculación se practicará de conformidad con la legislación hipotecaria.

d) En el supuesto de que alguna de las fincas se incluya sólo parcialmente en la unidad reparcelable, la descripción de la porción afectada por la actuación. A tal efecto, se deberá especificar el límite por donde se practica la segregación respecto de la finca matriz, así como la reducción de la cabida de ésta.

e) En el supuesto de que por los servicios técnicos del órgano actuante se aprecie la existencia de conflictos de titularidad sobre fincas no inscritas, o de supuestos de doble inmatriculación, deberá reflejarse esta situación en el proyecto y las fincas deberán constar como litigiosas. Cuando se trate de fincas previamente inscritas en el Registro, el proyecto sólo debe tener en cuenta situaciones litigiosas cuando se acredite ante el órgano actuante la existencia de anotación preventiva de la demanda correspondiente. Posteriormente, se adjudicará la finca a quien acredite su titularidad de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable.

f) Las fincas que quedan excluidas de la reparcelación en aplicación de lo que establece el artículo 216 de este Reglamento.

Artículo 229. *Definición y adjudicación de fincas resultantes.*

En cuanto a la definición y la adjudicación de las fincas resultantes, el proyecto deberá hacer constar las circunstancias siguientes:

a) Su descripción, de acuerdo con las exigencias de la legislación hipotecaria. En el supuesto de que se trate de fincas destinadas totalmente o parcialmente a la construcción de viviendas de protección pública, esta circunstancia, así como la modalidad específica que les es de aplicación, entre las establecidas en la legislación correspondiente, se debe hacer constar en la descripción de las fincas para que conste en el Registro de la propiedad.

Cuando se trate de fincas destinadas a dominio y uso público se deberán formar tantas fincas como porciones de suelo no contiguas entre sí con el mismo destino urbanístico.

b) El título de adjudicación, según se realice por subrogación real con las fincas o participaciones aportadas por la persona adjudicataria, o a título de adquisición originaria respecto de las cesiones que se realicen en cumplimiento de los deberes legales, y también en los supuestos de adjudicación de fincas en pago de las cargas de urbanización.

c) La titularidad individual o en proindiviso de la persona o personas adjudicatarias de cada finca resultante.

d) En el supuesto de que se aporten al proyecto fincas bajo el régimen de comunidad de bienes, cualquiera de las personas aportantes puede solicitar, bien en su caso, mediante la formulación del proyecto, o bien mediante la alegación correspondiente en el periodo de información pública, que la adjudicación a cada una de las personas partícipes tenga lugar mediante la atribución de parcelas independientes, siempre y cuando ello sea posible de

acuerdo con las previsiones sobre parcela mínima y con su participación en la comunidad reparcelatoria y consientan en la adjudicación propuesta las personas titulares de otros derechos o cargas preexistentes sobre la finca aportada.

e) La descripción de las edificaciones que se mantienen sobre las fincas resultantes cuando ésta no conste en el Registro de la propiedad, así como, si procede, su adjudicación en régimen de propiedad horizontal de acuerdo con lo establecido por el artículo 225 de este Reglamento.

f) Si sobre la edificación existente en la finca aportada se hubiese constituido un régimen de propiedad horizontal y esta edificación se tuviese que derribar por ser incompatible con las determinaciones del plan que es objeto de ejecución, la adjudicación de la finca resultante, cuando no sea de aplicación lo establecido en el artículo 81.1.d) de la LOUS, se efectúa bajo el régimen de comunidad de bienes, fijándose las participaciones de acuerdo con las cuotas que correspondían a las personas propietarias en la propiedad horizontal extinguida. Esta adjudicación se entiende sin perjuicio de las indemnizaciones que puedan corresponder a alguna de las personas propietarias por razón del cese en el uso o la explotación de los pisos o locales, o de las que puedan corresponder a todas ellas por el valor de la edificación a derribar, así como en aplicación de lo que establece el apartado 2 del artículo 215 de este Reglamento.

g) En la descripción de las fincas resultantes se debe hacer constar la obligación de conservar y mantener la urbanización a cargo de las personas propietarias, cuando así lo determine el plan que se ejecuta.

Artículo 230. *Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal.*

1. A efectos del traslado de cargas a título de subrogación real entre fincas aportadas y adjudicadas, el proyecto deberá precisar los aspectos siguientes:

a) Deberá especificar cada una de las cargas que resulten incompatibles con las determinaciones del planeamiento que se ejecuta, la razón de su incompatibilidad, la indemnización que en su caso se tenga que satisfacer a quien sea titular y el pago o consignación de la citada indemnización.

b) Respecto de cada una de las cargas compatibles, el proyecto deberá trasladarlas a la finca resultante que sustituya por subrogación real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada resultan varias fincas resultantes, las cargas se trasladan a todas ellas, salvo que se determine otra cosa por acuerdo unánime de las personas interesadas. Este acuerdo puede hacerse constar en el proyecto mediante comparecencia conjunta o sucesiva de las personas interesadas, de la que se deberá extender la diligencia correspondiente.

La administración actuante deberá comunicar a las personas interesadas esta posibilidad, con ocasión de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

d) Cuando se tuviesen que trasladar a una finca adjudicada diversas cargas compatibles procedentes de diferentes fincas aportadas, se deberá determinar, en su caso, la cuota que corresponde a cada una de ellas en función del valor que se haya tenido en cuenta en el proyecto a efectos de fijación de derechos.

e) En el supuesto de que la administración actuante tuviese conocimiento de la carga durante la redacción del proyecto y antes de la finalización del plazo establecido para la información pública, será obligatoria la fijación de la cuota.

2. Los derechos inscritos en las fincas de procedencia con posterioridad a la nota marginal de inicio del expediente, así como los que se inscriban durante la tramitación del proyecto de reparcelación cuando no exista la nota marginal y no consten debidamente incorporados al indicado proyecto, se trasladarán directamente y de oficio por el registrador o registradora a las fincas de resultado que las sustituyen por subrogación.

Artículo 231. *Cuenta de liquidación provisional.*

1. En la determinación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, se deberá especificar la responsabilidad que corresponde a cada finca resultante por razón de los gastos de urbanización y de otros gastos del proyecto.

2. Los saldos de la cuenta de liquidación se entenderán provisionales y a cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. La enmienda de errores y omisiones, así como las rectificaciones que sean procedentes se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto de reparcelación.

3. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada finca se compensarán cuando sean de signo diferente, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

4. Se entenderá, a todos los efectos, que los saldos de la cuenta de liquidación provisional son deudas líquidas y exigibles, a favor de la administración actuante, la junta de compensación o bien la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda de acuerdo con la modalidad de ejecución del planeamiento.

Artículo 232. *Documentación gráfica del proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación deberá incorporar, como mínimo, la documentación gráfica siguiente:

a) Plano de situación del sector o ámbito de actuación urbanística objeto de reparcelación.

b) Plano que refleje la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico objeto de ejecución.

c) Plano de fincas aportadas.

d) Plano de fincas resultantes y de adjudicaciones.

e) Plano de superposición de fincas aportadas y resultantes.

2. Los planos señalados en las letras b) a e) del apartado anterior se redactarán sobre cartografía topográfica digital del ámbito y a una escala entre 1:500 y 1:1.000.

Subsección 5.^a Efectos del proyecto de reparcelación

Artículo 233. *Efectos y requisitos de eficacia del proyecto de reparcelación.*

1. El acto o el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, cuando haya adquirido firmeza en vía administrativa, producirá los siguientes efectos establecidos en el artículo 82 de la LOUS:

a) La cesión de derecho al municipio en que se actúe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan.

b) La subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c) La afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes a la modalidad de actuación correspondiente.

2. La eficacia del proyecto de reparcelación requiere la notificación de su aprobación definitiva a todas las personas titulares interesadas y la acreditación de que se ha realizado el pago o el depósito de las indemnizaciones correspondientes.

Artículo 234. *Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización.*

1. Quedan sujetas al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y del resto de los deberes que derivan del proyecto y de la legislación urbanística, todas las personas titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado que resulten del proyecto de reparcelación, incluso aquellas cuyos derechos constasen inscritos en el Registro de la propiedad con anterioridad a la aprobación del proyecto, con las excepciones previstas en la legislación estatal.

2. Las fincas resultantes de los proyectos de reparcelación, de acuerdo con la legislación aplicable, quedarán afectadas al pago de:

a) El saldo de la liquidación definitiva.

b) El importe que les corresponda en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

c) La cuota de participación que se les atribuya en el pago de la liquidación definitiva por las cargas de urbanización, sin perjuicio de la compensación procedente por razón de las indemnizaciones que pudiesen tener lugar.

3. Esta afección deberá inscribirse en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa reguladora de la inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Artículo 235. *Vigencia de la afección.*

De acuerdo con lo que establece la legislación estatal aplicable sobre la inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, la afección registral caduca, en cualquier caso, a los siete años desde su inscripción. Sin embargo, si durante su vigencia se hubiese elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación, esta caducidad se produce a los dos años a contar desde la fecha de la constatación en el Registro de la propiedad del saldo definitivo.

Artículo 236. *Solicitud de cancelación de la afección.*

Se podrá solicitar la cancelación de la afección, de acuerdo con la legislación aplicable, antes de su fecha de caducidad, a instancia de cualquiera de las personas titulares del dominio u otros derechos reales, acompañando a la solicitud un certificado de la administración actuante, de la junta de compensación, o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda en función de la modalidad, expresivo de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. En las modalidades de compensación y cooperación con concesión de la gestión urbanística integrada, es preciso acompañar también un certificado de la administración actuante expresivo de haber sido recibida la obra de urbanización en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 237. *Innecesidad de la afección.*

No es necesaria la práctica de la afección cuando del proyecto de reparcelación resulte que la obra de urbanización haya sido realizada y pagada, así como debidamente cumplidas el resto de cargas de urbanización.

Artículo 238. *Incumplimiento de la obligación del pago de la liquidación.*

En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de los gastos de urbanización, si la administración actuante, la junta de compensación o la persona titular de la gestión urbanística integrada optasen por su cobro por la vía de apremio, la administración tiene que dirigir el procedimiento contra las personas titulares del dominio debiéndose notificar a las otras personas titulares de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. En caso de pago por cualquiera de dichas personas titulares de derechos diferentes del dominio, quien satisfaga el importe de la liquidación puede repercutirla contra la persona propietaria.

Artículo 239. *Concentración de responsabilidad.*

1. La administración actuante podrá aprobar la concentración de la responsabilidad a que estuvieran sujetas determinadas fincas en otras fincas resultantes del proyecto, siempre y cuando se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que las condiciones que posibiliten la concentración estén previstas en el proyecto de reparcelación.

b) Que, no dándose la circunstancia anterior, la finca sobre la cual se pretenda la concentración esté valorada en una cuantía suficiente para soportar su propia responsabilidad y la de la finca liberada, y que consientan en la concentración todas las personas que sean titulares, tanto del dominio como de otros derechos o cargas.

2. La inscripción de la nueva responsabilidad sobre las fincas en que ésta se concentre se solicita mediante un certificado del acuerdo de aprobación de la administración urbanística actuante.

Artículo 240. *Hipotecas en garantía de obras.*

En el proyecto de reparcelación se podrá establecer que la afección no produzca efectos respecto a personas acreedoras hipotecarias cuando la hipoteca tenga por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre y cuando, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.

Artículo 241. *Cuenta de liquidación definitiva.*

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando concluya la urbanización y la administración actuante haya recibido la obra urbanizadora.

2. La liquidación definitiva tiene exclusivamente efectos económicos y no puede afectar a la titularidad de los terrenos, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan producir en esta titularidad en los supuestos de expropiación o cesión de fincas en pago de obras de urbanización, cuando las personas propietarias incumplan sus obligaciones.

3. En la liquidación definitiva deberán tenerse en cuenta todos los gastos en los que se haya incurrido efectivamente durante el proceso de ejecución del planeamiento, incluyendo el coste efectivo de la obra urbanizadora y los errores y las omisiones que se hubiesen podido producir en la cuenta de liquidación provisional.

4. La aprobación de la liquidación definitiva da lugar, en su caso, a la liquidación de las cuotas correspondientes y se somete a la misma tramitación que el proyecto de reparcelación, con audiencia a las personas interesadas, sin que, no obstante, sea necesario su sometimiento a información pública.

Artículo 242. *Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales.*

Las rectificaciones que deban introducirse en la cuenta de liquidación como consecuencia de resoluciones administrativas o judiciales corren a cargo de la comunidad de reparcelación y se incluyen en la cuenta de liquidación definitiva. Si estas rectificaciones se produjesen con posterioridad a la liquidación definitiva, se debe modificar esta liquidación siguiendo el mismo trámite que se exige para su aprobación.

Artículo 243. *Certificación para la inscripción en el Registro de la propiedad.*

1. El organismo competente para la aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación expedirá un certificado, con las solemnidades y requisitos que se disponen para las actas de sus acuerdos, y de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria, para la inscripción del proyecto en el Registro de la propiedad. A tal efecto, el certificado expresará y hará constar:

- a) La fecha en que se ha aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación.
- b) Que el proyecto ha alcanzado firmeza en vía administrativa.
- c) El detalle de las propiedades antiguas y de sus personas propietarias, según los títulos aportados o, en su defecto, describiendo las fincas e indicando sus personas propietarias, si son conocidas, y describiendo las parcelas nuevas con su adjudicación a la persona titular respectiva.
- d) La constancia de la notificación del acto o acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación a todas las personas titulares interesadas, y de que se ha procedido al pago o al depósito de las indemnizaciones correspondientes.

2. En el supuesto de reparcelación voluntaria, la presentación de la escritura pública y el certificado del acuerdo de aprobación de la reparcelación a los que se refiere el artículo 258 de este Reglamento son suficientes para la inscripción en el Registro de la propiedad.

3. La situación física y jurídica de las fincas o de los derechos afectados por la reparcelación y la que resulte de ella se reflejarán en el Registro de la propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria en la forma que se determine.

Sección 2.^a Modalidad de compensación

Artículo 244. *Concepto e iniciativa de la modalidad.*

1. En la modalidad de compensación, las personas propietarias aportan los terrenos de cesión obligatoria, formulan el proyecto de reparcelación, y realizan a su cargo la urbanización en los términos y con las condiciones que se determinen en el planeamiento urbanístico o, en su caso, en el acto que apruebe la aplicación de esta modalidad, y se constituyen, mediante documento público, en junta de compensación.

2. La constitución de la junta de compensación a que se refiere el apartado 1 no será preceptiva en los supuestos siguientes:

a) Si existe una única persona propietaria o bien una única comunidad en proindiviso, siempre y cuando esta situación se mantenga mientras se ejecuten las obras de urbanización.

b) Si así se acuerda por el ayuntamiento correspondiente, siempre y cuando el proyecto de reparcelación voluntaria cumpla los requisitos y los criterios de representación y de actuación que establece este Reglamento. Sin embargo, las personas propietarias pueden constituir en cualquier momento una junta de compensación.

3. La iniciativa de la modalidad de compensación corresponde a las personas propietarias de fincas cuya superficie represente más del 50% de la superficie total del sector o unidad de actuación urbanística. Para hacerla efectiva se deberán presentar las bases de actuación y los estatutos de la junta ante la administración actuante, en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del planeamiento o del procedimiento de delimitación de la unidad de actuación que haya establecido el sistema de reparcelación con la modalidad de compensación.

Si las personas propietarias, transcurrido el expresado plazo, no hubiesen presentado los proyectos de estatutos y bases de actuación, la administración actuante deberá requerirlas para su presentación en un nuevo plazo de tres meses. Si, a pesar del requerimiento, las personas propietarias no presentasen dichos documentos, la administración actuante podrá sustituir la modalidad de compensación o el sistema de reparcelación de acuerdo con lo previsto en el apartado 5 del artículo 206 de este Reglamento.

Artículo 245. *Constitución y naturaleza de la junta de compensación.*

1. Para la constitución de la junta de compensación las personas propietarias a que hace referencia el apartado 3 del artículo anterior deberán formular las bases de actuación y estatutos de la junta, y someterlos a la aprobación de la administración actuante.

2. El procedimiento de aprobación de la propuesta de las bases de actuación y los estatutos de la junta, de acuerdo con el apartado 4 del artículo 84 de la LOUS, se ordena en las fases y plazos siguientes:

a) El plazo para acordar sobre la aprobación inicial, la denegación motivada o la suspensión por razón de deficiencias subsanables de la propuesta de las bases de actuación y los estatutos de la junta será de tres meses desde la presentación de la documentación completa ante la administración actuante.

Transcurrido este plazo sin que recaiga el acto o acuerdo pertinente, el órgano competente del Consejo Insular de Mallorca actuará por subrogación cuando así se solicite por las personas interesadas. En este caso, el plazo de aprobación inicial será el mismo que el señalado para la administración actuante titular originaria, desde la presentación de la solicitud, sin perjuicio que se requiera a la persona interesada a la subsanación o mejora de dicha solicitud en los términos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común, para que presente la documentación completa.

b) Simultáneamente al acto o acuerdo de aprobación inicial, se someterá la propuesta a información pública durante un plazo de veinte días hábiles mediante anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, debiéndose publicar la documentación íntegra en este último. Igualmente, y con anterioridad al acto o acuerdo de aprobación definitiva, se conferirá audiencia al resto de personas

propietarias distintas de las que hubiesen presentado la propuesta, por un plazo mínimo de quince días hábiles.

c) La propuesta de estatutos y bases de actuación se entenderá aprobada de forma definitiva si transcurren tres meses desde su aprobación inicial sin que la administración actuante, o en su caso, el órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, hubiese comunicado ningún acto de resolución expresa, supuesto en todo caso el cumplimiento del trámite de información pública.

El acto o acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, y en ambos medios deberá publicarse el texto íntegro de los estatutos y de las bases de actuación de la junta.

d) La subrogación del órgano competente del Consejo Insular de Mallorca a que se refiere el presente apartado 2, si procede, exige en cualquiera de los trámites previstos la realización de un requerimiento previo que deberá efectuar el Consejo Insular a la administración actuante originaria para el ejercicio de su competencia en un plazo de quince días, correspondiendo la expresada subrogación una vez transcurridos.

Acordada la subrogación se producirá la pérdida de competencia municipal, y el órgano insular reclamará de forma simultánea al ayuntamiento correspondiente la remisión de una copia certificada de la documentación que integre el expediente, si éste existiera, que deberá ser remitida en el plazo de los diez días siguientes a la reclamación. La falta de remisión del expediente no impedirá la tramitación ante el órgano del Consejo Insular de Mallorca de acuerdo con las reglas establecidas en este apartado 2, sin perjuicio del requerimiento de subsanación o mejora de la solicitud a que se refiere el segundo párrafo de la letra a) anterior.

3. La junta de compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

4. En todo caso, en el órgano rector de la junta existirá una persona en representación de la administración actuante.

5. Los acuerdos de la junta de compensación serán recurribles en alzada ante la administración actuante.

Artículo 246. *Incorporación a la junta de compensación y supuestos de exclusión.*

1. Las personas propietarias de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación urbanística sometidas a reparcelación que no hayan promovido el sistema se podrán incorporar con igualdad de derechos y obligaciones a la junta de compensación que se constituya.

Si no se incorporasen, la junta de compensación podrá solicitar a la administración la expropiación de sus fincas, supuesto en el que ostentará la condición de beneficiaria de la expropiación, o bien la ocupación de las expresadas fincas a su favor, de acuerdo con lo establecido en el artículo 268 de este Reglamento, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.

2. En la modalidad de compensación, se podrán incorporar también a la junta de compensación, además de las personas propietarias, las empresas urbanizadoras que tengan que participar con la parte propietaria en la gestión de la unidad de actuación urbanística, de acuerdo con los requisitos y las condiciones que los estatutos y las bases de actuación establezcan. La incorporación de estas empresas deberá garantizar que la ejecución de las obras de urbanización se producirá en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación desde el punto de vista técnico y económico.

3. La incorporación a la junta del resto de personas propietarias se podrá producir en cualquier momento durante el proceso de aprobación de las bases y estatutos, así como igualmente dentro del plazo de un mes desde la notificación del acto o acuerdo de la aprobación definitiva. La junta de compensación podrá inadmitir las solicitudes que se formulen con posterioridad.

4. Cuando las personas propietarias no se incorporen a la junta pero manifiesten en el trámite de audiencia de las bases su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento, de acuerdo con el artículo 218 de este Reglamento, deberán prestar fianza por una cuantía del 10% de los gastos estimados de urbanización correspondientes a la

fincas de que se trate, de acuerdo con la proporción de su superficie respecto a la del total de la unidad de actuación, dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la junta.

5. Cuando las personas propietarias incorporadas a la junta no sean adjudicatarias de fincas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del proyecto de reparcelación, la aprobación de este proyecto da lugar a la exclusión de las personas propietarias correspondientes, que dejan de ser miembros de la junta a partir de la percepción o depósito de la indemnización por el equivalente económico. Esta exclusión se produce también en los supuestos de expropiación por incumplimiento de los deberes de participación en la ejecución del planeamiento.

Artículo 247. *Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación.*

1. Todas las fincas incluidas dentro de una unidad de actuación urbanística sometida a reparcelación, en la modalidad de compensación, quedan afectadas al cumplimiento de los deberes impuestos por la LOUS y este Reglamento a la modalidad mencionada, aunque sus propietarios o sus propietarias no se hayan adherido a la junta de compensación. La afectación deberá constar adecuadamente en el Registro de la propiedad.

2. Con sujeción a lo establecido en las bases de actuación aprobadas, se formulará por la junta de compensación el proyecto de reparcelación correspondiente, para el reparto de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación entre todas las personas propietarias de la unidad de actuación urbanística.

Para la definición de derechos aportados, la valoración de fincas resultantes, las reglas de adjudicación, la aprobación, los efectos del acuerdo aprobatorio y la inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación en la LOUS y en este Reglamento.

3. No obstante lo previsto en el apartado anterior, por acuerdo unánime de todas las personas afectadas, pueden adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la Ley, a este Reglamento o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceras personas.

4. Con relación a las cuotas de urbanización que deriven de lo previsto en el apartado 2, se podrá acordar el pago de anticipos, tanto a cargo de los miembros de la junta de compensación como a cargo de las personas propietarias que no se hubiesen adherido.

5. La ejecución de una unidad de actuación urbanística por reparcelación sometida a la modalidad de compensación no excluye la posibilidad, hasta que la junta de compensación haya formulado el proyecto de reparcelación, de concertar con el ayuntamiento correspondiendo la gestión urbanística integrada, de acuerdo con lo dispuesto en la sección tercera de este capítulo III.

Artículo 248. *Ejecución de las obras de urbanización.*

1. Las bases de actuación tienen que establecer los criterios para la selección de las empresas contratistas que garanticen la adjudicación en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación desde el punto de vista técnico y económico.

2. En los contratos que se celebren para la realización de las obras de urbanización se deberán garantizar, en todo caso, las facultades de vigilancia de la administración actuante.

3. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, la junta de compensación está facultada para ocupar y poner a disposición de las empresas urbanizadoras los terrenos necesarios para ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 249. *Transmisión de terrenos, de obras y de instalaciones.*

De acuerdo con lo previsto en la LOUS y en este Reglamento, la transmisión al municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o las instalaciones que deban ejecutar a su cargo las personas propietarias tendrá lugar por ministerio de ley en el momento de la aprobación de la reparcelación mediante el proyecto correspondiente, sin perjuicio de la cesión y recepción de las obras de urbanización a favor del ayuntamiento de acuerdo con las condiciones que se determinan en la sección 1.^a del capítulo II del título V de este Reglamento.

Artículo 250. *Potestades de la junta de compensación sobre las fincas.*

1. En la modalidad de compensación, la incorporación de las personas propietarias a la junta de compensación no presupone, salvo que sus estatutos dispongan otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a esta modalidad. La afectación deberá constar anotada adecuadamente en el Registro de la propiedad en los términos establecidos en este Reglamento.

2. En la modalidad de compensación, las juntas de compensación actuará como fiduciarias, con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a las personas propietarias adheridas a la junta, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

3. Cuando la junta de compensación sea propietaria de terrenos como consecuencia de expropiaciones o cesión de fincas en pago de gastos de urbanización, corresponderá la adjudicación de estas fincas a los miembros de la comunidad de reparcelación que hubiesen cumplido sus obligaciones en la ejecución del planeamiento. En estas adjudicaciones, deberá garantizarse la equidad entre los miembros de la comunidad de reparcelación, salvo acuerdo expreso en sentido contrario adoptado por las personas interesadas. No obstante, por acuerdo de la asamblea general de la junta, las fincas indicadas se podrán enajenar a terceras personas, disminuyendo en el importe de la transmisión las cuotas de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación. En este último caso, la enajenación deberá producirse en régimen de publicidad y concurrencia, con el objeto de garantizar la obtención del mejor precio de venta.

Artículo 251. *Responsabilidad de la junta de compensación.*

1. La junta de compensación será directamente responsable, ante la administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se haya establecido.

2. Las cantidades adeudadas a la junta de compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la junta a la administración actuante. Asimismo, la junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formular contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del ayuntamiento.

3. El incumplimiento, tanto por parte de los miembros de la junta de compensación como por parte de las personas propietarias que no se hubiesen incorporado, de las obligaciones y las cargas impuestas por la LOUS y por este Reglamento, habilita a la administración actuante para expropiar sus derechos respectivos a favor de la junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria de las expropiaciones que solicite por razón del expresado incumplimiento.

Artículo 252. *Disolución de la junta de compensación.*

1. La disolución de la junta de compensación se regirá por las disposiciones generales establecidas en el artículo 269 de este Reglamento y de acuerdo con las reglas que, en aplicación del artículo 270, prevean sus estatutos.

2. En todo caso, la disolución de una junta de compensación sólo podrá acordarse por el órgano competente de la administración actuante si:

a) Ha cumplido sus obligaciones y ha entregado las obras de urbanización, de conformidad con el proyecto aprobado.

b) La administración competente ha recibido los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

c) Se ha pagado el justiprecio, una vez firme a todos los efectos, si la junta es la beneficiaria de la expropiación.

3. De acuerdo con el artículo 277 de este Reglamento, el acto o el acuerdo de disolución deberá comunicarse al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca.

Sección 3.ª Modalidad de cooperación

Artículo 253. *Concepto de cooperación.*

1. En la modalidad de cooperación, las personas propietarias aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita y la administración actuante ejecuta las obras de urbanización con cargo a las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 207 de este Reglamento. A efectos de la ejecución de las obras de urbanización, será de aplicación la legislación en materia de contratación de las administraciones públicas.

2. La aplicación de la modalidad de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación y, a tal efecto, las personas propietarias aportan sus fincas y participan en el pago de los gastos de urbanización en proporción a sus derechos en la comunidad de reparcelación; salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y las cargas.

3. En la modalidad de cooperación, las personas propietarias podrán, a iniciativa propia o por acuerdo del ayuntamiento, constituir asociaciones administrativas, con el fin de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización y de redactar el proyecto de reparcelación.

4. Cuando se trate de actuaciones de regeneración y renovación urbanas de las previstas en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la administración actuante podrá sustituir a las personas titulares de los inmuebles asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a éstas.

Artículo 254. *Iniciativa del proyecto de reparcelación en la modalidad de cooperación.*

1. Corresponderá formular el proyecto de reparcelación a:

a) Las personas propietarias de fincas cuya superficie represente más del 50% de la superficie total reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del sector o unidad de actuación urbanística, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 80 de la LOUS.

b) La asociación administrativa de cooperación, si se hubiese constituido, dentro del plazo que establece la letra a).

c) La administración actuante, de oficio o a instancia o a propuesta de alguna de las personas propietarias afectadas, si ni éstas ni la asociación administrativa de cooperación hubiesen ejercido su prioridad, o bien habiendo formulado un proyecto y habiéndose apreciado defectos, no se subsanasen en el plazo que se les hubiera concedido.

2. En el supuesto a que se refiere el artículo 256 de este Reglamento, la formulación del proyecto de reparcelación corresponderá al concesionario o a la concesionaria de la gestión urbanística integrada.

Artículo 255. *Distribución de las cargas de la urbanización.*

1. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre las personas propietarias en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

2. La administración actuante podrá exigir a las personas propietarias afectadas el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses a contar desde el requerimiento que se haga a las personas propietarias.

3. La administración actuante podrá asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con las personas propietarias afectadas un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización, en iguales condiciones y plazos que los establecidos por la legislación aplicable para las deudas tributarias.

4. En el supuesto de impago de las cuotas derivadas de los gastos de urbanización, la administración actuante puede exigir su pago por vía de apremio, determinar el pago mediante la adjudicación a su favor de fincas resultantes, o bien expropiar las fincas cuyas personas propietarias incumplan sus obligaciones.

Artículo 256. *Concesión de la gestión urbanística en la modalidad de cooperación.*

1. En ausencia de la iniciativa a la que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 254 de este Reglamento, la modalidad de cooperación, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 4 de la LOUS, se podrá desarrollar mediante la concesión por parte de la administración actuante de la ejecución urbanística integrada. Esta adjudicación se regirá por la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas y por lo establecido en este Reglamento.

A tal efecto, la administración actuante deberá someter a información pública los rasgos básicos de esta modalidad, en la forma prevista en este Reglamento para los proyectos de reparcelación, con notificación individual a todas las personas propietarias afectadas, debiendo incorporar el proyecto de las bases que regirán la contratación. En este plazo, las personas propietarias podrán expresar su preferencia por el pago de las cuotas de urbanización mediante terrenos.

2. La persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se refiere el punto anterior tendrá la condición de beneficiaria de la expropiación de las fincas de las personas propietarias que en el plazo de información pública no expresen y garanticen, de acuerdo con las previsiones de este Reglamento, su compromiso de participar en la ejecución.

3. La persona o entidad concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se refiere el apartado 1 deberá formular el proyecto de tasación conjunta, si procede, y el proyecto de reparcelación, correspondiéndole la ejecución de las obras de urbanización. La concesión podrá incluir también la obligación de formular la figura de planeamiento de desarrollo que sea necesaria y el proyecto de urbanización.

Artículo 257. *Especialidades del procedimiento de concesión de la gestión.*

1. En el procedimiento de adjudicación de la concesión de la gestión integrada referido en el artículo anterior, las personas licitadoras tendrán que formular un proyecto de bases y cumplir los criterios que, en su caso, hubiese establecido la administración actuante en la convocatoria de la licitación.

2. El proyecto de bases a que se refiere el apartado anterior deberá acreditar los siguientes extremos:

a) La capacidad de disposición y la solvencia técnica y económica de las personas que ejerzan la iniciativa.

b) Los instrumentos urbanísticos necesarios para la ejecución urbanística efectiva, los criterios del proyecto de reparcelación y los plazos de ejecución.

c) La estimación de los costes de urbanización y de su repercusión en el valor de los terrenos edificables, a los efectos de que las personas propietarias que no ejercen la iniciativa puedan garantizar su participación en la ejecución.

d) Los criterios para la selección de las personas o las entidades contratistas; la determinación de los factores que se tendrán en cuenta para la fijación de los precios de venta o alquiler de los solares resultantes o de las edificaciones a construir y las obligaciones de conservación del ámbito que irán a cargo de la propiedad.

e) Las garantías que las personas que ejercen la iniciativa se ofrezcan a prestar, que en ningún caso podrán ser inferiores a las que, si procede, se exijan al resto de personas propietarias para garantizar su participación en la ejecución del planeamiento; y la retribución de las personas que, en su caso, se conviertan en titulares de la gestión urbanística integrada y que vaya a cargo de la comunidad de reparcelación.

3. Una vez finalizado el plazo de presentación de proyectos, éstos se someterán a audiencia de las personas propietarias del ámbito, a fin de que puedan proponer sugerencias y mejoras, así como comprometer su participación en la ejecución del planeamiento en los términos que establece este Reglamento.

4. En la valoración de los proyectos de bases deberán aplicarse los criterios establecidos en la convocatoria de la licitación, mediante la determinación de los baremos correspondientes, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas.

En todo caso, estos criterios deberán tener en cuenta el porcentaje de propiedad de terrenos dentro del ámbito; la distribución más equitativa de beneficios y cargas; la menor retribución de las personas titulares de la gestión urbanística integrada; la mayor calidad de la urbanización y, si procede, de la edificación, en especial en cuanto a su sostenibilidad ambiental; la cantidad de techo destinado a vivienda protegida y asequible, así como otras medidas previstas para abaratar el precio del suelo y de las edificaciones; los plazos para la ejecución de la urbanización y, si procede, de la edificación, y garantías que se ofrezcan, y cualesquiera otros compromisos en cuanto a ejecución de infraestructuras y equipamientos comunitarios.

5. La resolución de la licitación pública podrá declararla desierta o bien adjudicar la concesión de la gestión urbanística integrada a la persona participante que haya obtenido la mayor puntuación. La administración actuante podrá, asimismo, condicionar la adjudicación a la aceptación de las prescripciones que se puedan establecer.

6. La resolución de la licitación pública se notificará a todas las personas propietarias del ámbito y, si en el trámite de audiencia se hubiesen comprometido a participar en la ejecución, en la misma notificación se concretará la cuantía de la garantía que deben prestar y se establecerá el plazo para su prestación, que será, como mínimo, de un mes. Si no se produjera dicho compromiso, sus fincas podrán ser expropiadas u objeto de reparcelación, sin expropiación previa, de acuerdo con lo que, para el caso, prevean las bases que han dado lugar a la adjudicación.

7. La adjudicación comportará el otorgamiento del contrato correspondiente, de acuerdo con las bases formuladas y las prescripciones que se hubiesen podido establecer en la adjudicación y de conformidad con la legislación aplicable sobre contratación de las administraciones públicas.

Sección 4.^a Otros supuestos de reparcelación

Artículo 258. *Reparcelación voluntaria.*

1. A los efectos previsto en el apartado 6 del artículo 76 de la LOUS, las personas propietarias que representen la totalidad de la superficie del ámbito objeto de reparcelación y el resto de titulares de derechos reales en la modalidad de compensación, juntamente, en su caso, con la persona titular de la concesión de la gestión urbanística integral en la modalidad de cooperación, podrán formular, siempre de mutuo acuerdo y mediante el otorgamiento de escritura pública, una propuesta de reparcelación voluntaria.

2. En estos supuestos, sin necesidad de aprobación inicial, la administración actuante someterá la propuesta de reparcelación voluntaria a información pública en los términos que prevé la letra b) del apartado 5 del artículo 213 de este Reglamento, y simultáneamente otorgará audiencia al resto de personas interesadas con citación personal. La aprobación definitiva del proyecto se ajustará a lo establecido en la letra c) del apartado 5 del artículo 213 de este Reglamento, y el certificado del acto o acuerdo de aprobación definitiva posibilitará la inscripción de la reparcelación en el Registro de la propiedad, una vez haya adquirido firmeza en vía administrativa.

3. La escritura pública de reparcelación voluntaria se podrá complementar, cuando se aplique la modalidad de compensación, con un apoderamiento especial a favor de una o más personas propietarias o gestoras para que, en representación de la comunidad de reparcelación, puedan desarrollar las tareas que en otro caso corresponderían a una junta de compensación.

4. El apoderamiento a que se refiere el apartado anterior deberá fijar un plazo de mandato coincidente con el necesario para la ejecución de las determinaciones del planeamiento y de las previsiones del proyecto de urbanización, tendrá que incorporar un presupuesto orientativo al respecto, y también unas reglas de funcionamiento del conjunto de personas poderdantes para facilitar y garantizar que la administración actuante pueda fiscalizar las tareas de las personas apoderadas.

5. La aprobación del apoderamiento se producirá con la del proyecto de reparcelación. En este caso, no se requiere la constitución de una junta de compensación. La revocación del poder otorgado por cualquiera de las personas poderdantes comportará la necesidad de constituir una junta de compensación.

6. Si los terrenos incluidos en el ámbito de actuación urbanística perteneciesen a una única persona propietaria, será de aplicación lo establecido en los apartados 1 y 2 de este artículo. En este caso, si la modalidad fuese la de compensación, recaerá en la persona propietaria única la responsabilidad propia de la junta de compensación.

7. También se aplicará el procedimiento de reparcelación voluntaria regulada en este artículo cuando todos los terrenos incluidos en el ámbito de actuación urbanística pertenezcan a una comunidad de bienes y ésta formule el proyecto de reparcelación por unanimidad. En caso contrario, se aplicará el procedimiento ordinario.

8. En los supuestos de reparcelación voluntaria, su formulación podrá ir acompañada de procedimientos específicos para la ejecución material de la urbanización, siempre que ésta se efectúe a cargo de las personas propietarias afectadas.

Artículo 259. *Reparcelación económica.*

1. A los efectos previstos en el apartado 3 del artículo 79 de la LOUS, la reparcelación podrá ser simplemente económica cuando, de acuerdo con el planeamiento, sus efectos se limiten a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre las personas afectadas, al no ser posible la redistribución material de los terrenos.

En todo caso tendrá el carácter de reparcelación económica, salvo que la totalidad de las personas propietarias afectadas decidan otra cosa, la que se efectúe en ámbitos clasificados como suelo urbano con la edificación consolidada en más de dos tercios de la superficie apta para la edificación y en los que la ordenación prevista mantenga la estructura parcelaria existente y no prevea la demolición de los edificios salvo en los casos singulares en que resulte necesario para la obtención de dotaciones.

2. En la reparcelación económica los derechos de participación de las personas propietarias se establecerán de conformidad con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya a las fincas de origen.

3. La documentación del proyecto de reparcelación se adecuará a las especificidades concurrentes, de tal manera que la propuesta de adjudicación se podrá limitar a confirmar las titularidades originarias y la adjudicación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

En cualquier caso, se deberá incorporar la cuenta de liquidación provisional, en la que se incluirán las indemnizaciones sustitutivas que correspondan entre las personas afectadas y las cargas de urbanización que les corresponden, a los efectos de lo que establece la LOUS y este Reglamento en cuanto a afectación real de las parcelas al cumplimiento de cargas y pagos de los gastos inherentes al sistema de reparcelación.

4. El proyecto de reparcelación económica establecerá, asimismo, en su caso, la cuantificación del equivalente económico del suelo correspondiente al porcentaje de cesión del aprovechamiento urbanístico a la administración, cuando sea aplicable este deber.

5. El proyecto de reparcelación económica se tramitará de acuerdo con el apartado 5 del artículo 213 de este Reglamento, salvo los supuestos de reparcelación voluntaria. El certificado del acto o del acuerdo de aprobación definitiva que hubiese alcanzado firmeza en vía administrativa posibilitará el acceso de la reparcelación económica al Registro de la propiedad, a efectos de hacer constar la afectación de las fincas al saldo de la cuenta de liquidación provisional.

Artículo 260. *Regularización de fincas.*

1. La reparcelación se podrá aplicar, a pesar de que no sea necesaria la redistribución material de los terrenos, a los efectos del reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando sea necesario regularizar la configuración de las fincas, a fin de ajustarla a las exigencias del planeamiento.

2. A tal efecto, se entiende por regularización de fincas la definición de los nuevos lindes de las fincas afectadas, de acuerdo con el planeamiento, siempre y cuando no se afecte su valor en una proporción superior al 15 % ni las edificaciones existentes, sin perjuicio de las compensaciones sustitutivas en metálico. La regularización se podrá llevar a cabo por ámbitos delimitados de forma funcional y se podrá acordar en cualquier momento, de oficio o bien a instancia de parte interesada.

3. Los proyectos de regularización de fincas estarán compuestos por los documentos siguientes:

- a) La memoria justificativa.
- b) La relación de fincas aportadas, personas propietarias y otras personas interesadas.
- c) La descripción de fincas resultantes.
- d) El plano parcelario de información a escala adecuada.
- e) El plano de fincas regularizadas, a la misma escala del plano precedente.
- f) La cuenta de indemnizaciones económicas sustitutivas, si procede.

4. El proyecto se tramitará de acuerdo con el apartado 5 del artículo 213 de este Reglamento, excepto los supuestos de reparcelación voluntaria. El certificado del acto o del acuerdo de aprobación definitiva posibilitará la inscripción del proyecto en el Registro de la propiedad, cuando el acuerdo haya adquirido firmeza en vía administrativa.

Artículo 261. *Operaciones jurídicas complementarias.*

1. Los proyectos de reparcelación podrán rectificarse mediante operaciones jurídicas complementarias, en los casos y de acuerdo con las reglas siguientes:

a) Si la rectificación tiene por objeto la formalización del acuerdo unánime respecto al traslado de las cargas preexistentes compatibles, la tramitación se limitará a la comparecencia de las personas interesadas y a reflejar el acuerdo adoptado en el acto de aprobación.

b) Si la rectificación tiene por objeto las circunstancias descriptivas de las fincas aportadas o resultantes, siempre y cuando no afecten la participación de las personas titulares de fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria o la cuantificación del aprovechamiento urbanístico atribuido a las fincas resultantes, la tramitación del expediente se limitará a la aprobación del órgano actuante, previa comparecencia de las personas titulares interesadas o, en otro caso, previa notificación a las personas interesadas del contenido de la rectificación, con fijación de un plazo de veinte días para presentar las alegaciones que estimen oportunas.

c) Si la rectificación consiste en la realización de alguna notificación omitida en el proyecto, se aplicará lo que dispone el párrafo anterior, y el certificado de la aprobación de la operación jurídica complementaria se limitará a especificar que la notificación ha sido realizada y, en su caso, a dar cuenta del contenido del acuerdo o la resolución adoptado sobre las alegaciones formuladas.

d) Si la rectificación tiene por objeto la distribución entre todas o alguna de las fincas resultantes de su responsabilidad provisional para el pago de los gastos de urbanización y los otros gastos del proyecto o la alteración de su cuantía, la tramitación del expediente se limitará a la notificación a las personas interesadas, sin necesidad de someter el acuerdo a nueva información pública.

e) Si, en el caso previsto a la letra e) del apartado 1 del artículo 230 de este Reglamento, el expediente tiene por objeto la determinación de la cuota a que se refiere la letra d) del mismo apartado, será suficiente la comparecencia o notificación de las personas titulares activas y pasivas de las cargas y derechos no dominicales que hubiesen sido objeto de traslado.

f) Si la rectificación trae causa de la adjudicación de fincas en pago de las obras de urbanización, será suficiente un trámite de audiencia a las personas titulares afectadas por la rectificación, tanto las que ceden las fincas como las que resultan adjudicatarias.

g) En todo caso, el certificado correspondiente se emitirá cuando el acto de aprobación de la operación jurídica complementaria sea firme en vía administrativa.

2. Cuando los cambios excedan de los aspectos a los cuales se refiere el apartado anterior, se deberá formular una modificación del proyecto de reparcelación, que se someterá al mismo procedimiento y tendrá los mismos efectos que su aprobación originaria.

Sección 5.ª Entidades urbanísticas colaboradoras

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 262. *Definición, tipos y normas aplicables a las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras están integradas por las personas propietarias de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación urbanística, así como por las personas titulares de aprovechamiento urbanístico a que se refiere el apartado 2 del artículo 289 de este Reglamento, y se constituyen para participar en la gestión urbanística del ámbito en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico.

También podrán formar parte de las entidades urbanísticas colaboradoras las empresas urbanizadoras que deban participar en la gestión del ámbito de actuación urbanística, así como los entes públicos en tanto que titulares dominicales de fincas incluidas en el ámbito.

2. Son entidades urbanísticas colaboradoras:

a) Las juntas de compensación, en la modalidad de compensación del sistema de reparcelación.

b) Las asociaciones administrativas de cooperación, en la modalidad de cooperación del sistema de reparcelación.

d) Las entidades de conservación.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras se rigen por la LOUS, por este Reglamento y por sus estatutos o reglas de funcionamiento, así como por las disposiciones relativas al funcionamiento de los órganos administrativos colegiados contenidas en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 263. *Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

Las entidades urbanísticas colaboradoras tienen naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Adquieren personalidad jurídica al inscribirse en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca, en los términos regulados en el artículo 266 de este Reglamento.

Artículo 264. *Funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Las juntas de compensación formularán el proyecto de reparcelación y, en su caso, el proyecto de urbanización, y gestionarán y ejecutarán la urbanización completa del ámbito de actuación urbanística que desarrollen.

2. Las asociaciones administrativas de cooperación podrán ejercer todas las funciones que sean necesarias para colaborar con la administración actuante o con el concesionario o la concesionaria de la gestión urbanística integrada en la ejecución del ámbito de actuación, y entre otras, las siguientes:

a) Formular el proyecto de reparcelación.

b) Formular el proyecto de urbanización.

c) Formular a la administración actuante sugerencias en relación a la ejecución del ámbito de actuación de que se trate.

d) Auxiliar a la administración en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para desarrollar correctamente las obras.

e) Colaborar con la administración para cobrar las cuotas de urbanización.

f) Examinar el destino otorgado a la inversión de las cuotas de urbanización, formulando ante la administración actuante las objeciones oportunas.

3. Las entidades de conservación tendrán las funciones relativas a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones y las instalaciones de los servicios públicos, en los términos que establezca el planeamiento.

Artículo 265. *Constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Una vez aprobados definitivamente los estatutos y, en su caso, las bases de actuación, de conformidad con el procedimiento previsto por el artículo 245 de este Reglamento, la administración actuante ordenará su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y se notificará de forma individual a las personas propietarias para que puedan manifestar su decisión de adherirse a la futura entidad durante el plazo de un mes, informando de ello al ayuntamiento, en el supuesto de que no sea la administración actuante.

En el caso de las juntas de compensación, la notificación deberá advertir a las personas propietarias de las consecuencias de la falta de adhesión a la entidad, de conformidad con lo que establezcan las bases de actuación.

2. La constitución de la entidad se llevará a cabo mediante documento público otorgado por las personas propietarias que hayan tomado la iniciativa válidamente o bien que se hayan adherido en los plazos que establece este Reglamento, y las empresas urbanizadoras, si procede. De la constitución se dará cuenta al resto de personas propietarias afectadas, para que puedan adherirse mediante la comparecencia ante el notario o la notaria o la persona fedataria que haya autorizado la escritura o el documento público de constitución, a fin de que protocolice o incorpore las adhesiones que se reciban.

3. El documento público de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras incluirá los siguientes extremos:

a) La relación de las personas propietarias y, si procede, de las empresas urbanizadoras, y la relación de las fincas incluidas en el ámbito de actuación urbanística, especificando los porcentajes de participación en función de la superficie de terrenos aportada. En estas relaciones, se deben hacer constar los datos identificativos y las direcciones de las personas o entidades, así como las descripciones y datos registrales de las fincas.

b) El acuerdo de constitución.

c) Las personas designadas para ocupar los cargos del órgano rector.

4. El documento público de constitución deberá ser entregado a la administración actuante, que adoptará el acuerdo de aprobación de constitución de la entidad en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente de la recepción del documento público y deberá designar a la persona que la represente en la entidad.

También se entregará una copia al ayuntamiento, en el supuesto de que no sea la administración actuante, para que designe la persona que le represente.

En el supuesto de que la administración actuante no resuelva en el plazo mencionado, la escritura de constitución se entenderá aprobada por silencio administrativo positivo. Si el ayuntamiento no hubiese designado una persona que le represente, se entenderá otorgada esta condición al alcalde o a la alcaldesa del municipio. Si la administración actuante distinta del ayuntamiento no designase ninguna persona representante, se entenderá representada por quien legalmente tenga atribuida su representación.

Artículo 266. *Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Aprobada la constitución, la administración urbanística actuante competente, por conducto del ayuntamiento, comunicará dicha circunstancia al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca, a los efectos de su inscripción. A esta comunicación se deberá adjuntar la documentación siguiente:

a) Un ejemplar de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación.

b) Una copia autorizada del documento público de constitución de la entidad.

c) Un certificado del acuerdo de aprobación de la constitución adoptado por la administración actuante.

d) Un certificado municipal que acredite la ejecutividad del planeamiento de aplicación, y el sistema y la modalidad de actuación.

e) Un plano de emplazamiento y ámbito del sector o unidad de actuación urbanística donde la entidad urbanística colaboradora debe desempeñar su actividad.

f) Un certificado municipal que acredite que el plano a que hace referencia la letra anterior corresponde con el sector o unidad de actuación urbanística aprobado.

g) Un certificado del acuerdo de designación de la persona representante del ayuntamiento y de la otra administración urbanística actuante, en su caso, en la entidad urbanística colaboradora.

2. Si transcurriese el plazo para que la administración actuante adopte el acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad y se produjeran los efectos del silencio positivo, la comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras a efectos de la inscripción de la entidad podrá llevarse a cabo por su presidente o su presidenta, adjuntando los documentos relacionados en las letras a), b) y e) del apartado anterior de este artículo. Será suficiente, para acreditar la producción de los efectos del silencio positivo en relación a la aprobación de la constitución de la entidad, la presentación ante el Registro del certificado correspondiente de la administración actuante, o bien la acreditación de que el mismo se ha solicitado, y la manifestación de que han transcurrido más de quince días desde su solicitud sin que el órgano competente lo haya expedido.

3. La comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras a los efectos de la inscripción de la entidad también puede llevarse a cabo por su presidente o su presidenta o por la persona competente de acuerdo con los estatutos o reglas de funcionamiento de la entidad, en el supuesto de que la administración urbanística actuante no proceda conforme a lo que establece el apartado 1 de este artículo en el plazo máximo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad a su presidente o a su presidenta.

4. El Registro de entidades urbanísticas colaboradoras notificará la inscripción de la entidad al presidente o a la presidenta de la misma y al ayuntamiento y a la otra administración actuante, en su caso, en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la documentación completa requerida para su inscripción, sin perjuicio de las interrupciones que puedan producirse por razón de la subsanación de deficiencias. Si transcurrido el plazo mencionado no se hubiese llevado a cabo la referida notificación, se entenderá que la entidad ha adquirido personalidad jurídica.

5. Deberán comunicarse al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras los nombramientos y los ceses de las personas que ocupen los diferentes cargos de la entidad, así como la modificación de sus estatutos, que deberá ser aprobada por la administración urbanística actuante.

Artículo 267. *Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Los actos y los contratos celebrados antes de la inscripción de la entidad urbanística colaboradora en el Registro se ajustarán al régimen establecido por la legislación aplicable en materia de sociedades anónimas sobre sociedades en formación.

2. La adopción de acuerdos por parte de las asambleas generales de las juntas de compensación y de las entidades de conservación se realizará en función de los derechos de cada miembro, salvo acuerdo unánime en otro sentido. En situaciones de proindiviso se nombrará una sola persona representante, y en caso de usufructo, esta persona representante será la titular de la nuda propiedad. La adopción de acuerdos requerirá el voto favorable de los miembros que asistan a la sesión correspondiente del órgano colegiado que representen la mayoría de sus derechos. Antes de la aprobación del proyecto de parcelación, los derechos serán proporcionales, en defecto de acuerdo unánime al respecto, a la superficie de las fincas aportadas y, posteriormente, al valor de las fincas adjudicadas.

3. Las asambleas generales de las asociaciones administrativas de cooperación adoptarán sus acuerdos en función de los derechos de cada miembro, de conformidad con las reglas contenidas en el apartado anterior de este artículo, o bien por mayoría de sus miembros que ejercen el voto personal, si así se establece en los estatutos.

4. Los órganos colegiados de administración de las juntas de compensación, de las asociaciones administrativas de cooperación y de las entidades de conservación adoptarán sus acuerdos por la mayoría de personas asistentes, que ejercen el voto personal, salvo que los estatutos fijen reglas de ponderación del voto.

5. Los quórums previstos en los apartados anteriores de este artículo para la adopción de acuerdos se entienden fijados sin perjuicio de lo que dispongan a este respecto los

estatutos de la entidad, que podrán establecer quórumos reforzados para materias determinadas.

6. Los estatutos de las entidades urbanísticas colaboradoras podrán exigir, para el ejercicio del derecho de voto, que las personas propietarias estén al corriente en el pago de las cuotas vencidas, salvo que las hubiesen impugnado y hubiesen garantizado el pago o bien que lo hubiesen consignado notarialmente o judicialmente. En estos supuestos, el acta de la sesión deberá reflejar las personas propietarias privadas del derecho de voto; tanto estas personas propietarias como sus cuotas de participación no se computarán a efectos de alcanzar las mayorías necesarias.

7. Los acuerdos de carácter administrativo que adopten los órganos de las entidades urbanísticas colaboradoras podrán impugnarse en alzada ante la administración actuante respectiva.

Artículo 268. *Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística colaboradora.*

1. La transmisión de la titularidad que fundamente la pertenencia a cualquiera de las entidades urbanísticas colaboradoras implica la subrogación en los derechos y obligaciones de la persona causante, y se entenderá que la persona adquirente se incorpora a la entidad desde el momento de la transmisión sustituyendo a su causante.

2. A los efectos de lo que dispone el apartado anterior, en la escritura pública de enajenación la persona transmitente tiene que manifestar expresamente que está al corriente del pago de las cuotas aprobadas y notificadas por la entidad, tanto ordinarias como extraordinarias, que hayan vencido, o bien tiene que expresar las que debe, debiéndose acreditar aportando en el acto de formalización de la escritura un certificado sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, salvo que haya sido exonerada expresamente de esta obligación por la persona adquirente.

Artículo 269. *Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de las finalidades para las que fueron creadas y requerirá, en todo caso, un acuerdo del ayuntamiento o de la otra administración urbanística actuante competente.

2. No podrá aprobarse la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, ni cuando la entidad tenga procedimientos judiciales pendientes de sentencia firme.

3. Acordada la disolución, el órgano rector de la entidad se transformará en órgano de liquidación para hacer frente al pago de las deudas y al cobro de ingresos pendientes y para la distribución del remanente, si procede, de acuerdo con lo que prevén los estatutos o las reglas de funcionamiento.

Subsección 2.^a Juntas de compensación

Artículo 270. *Estatutos de las juntas de compensación.*

Los estatutos de las juntas de compensación incluirán, como mínimo, los datos siguientes:

- a) Nombre, domicilio, objeto y finalidades.
- b) El ayuntamiento y, si procede, la otra administración urbanística actuante, bajo la tutela o la intervención de los cuales, respectivamente, actúa la junta de compensación.
- c) Expresión del sector o la unidad de actuación que constituye su ámbito territorial.
- d) Las condiciones o los requisitos para incorporarse a la junta de compensación, que no podrán ser más gravosos para unas personas propietarias que para otras. Las personas cotitulares de una finca o derecho tienen que designar una única persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la junta, respondiendo solidariamente ante la junta de todas las obligaciones que deriven de su condición. Si no designan ninguna persona representante en el plazo que se señale para tal efecto, la nombrará la administración actuante. En caso de usufructo, la representación corresponderá a la persona nuda propietaria.

Cuando las fincas pertenezcan a personas menores de edad o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la junta de compensación por las personas que sean sus representantes legales.

e) Las condiciones o los requisitos para que las empresas urbanizadoras se incorporen a la junta de compensación, si se prevé expresamente la posibilidad de su participación.

Estas empresas estarán representadas en la junta de compensación por una única persona.

f) Los órganos de gobierno y de administración y, si procede, de gerencia, su forma de designación y las facultades de cada uno.

Como mínimo, se deberá prever un órgano colegiado de gobierno del que formen parte todos los miembros, un presidente o una presidenta y un secretario o una secretaria.

g) Los requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y de administración, los requisitos y la forma de adopción de los acuerdos, el quórum mínimo y la manera de computarse los votos, que deberá ser proporcional a los derechos de cada una de las propiedades, salvo acuerdo unánime en otro sentido.

h) Los derechos y las obligaciones de sus miembros.

i) Los medios económicos y las reglas para la exacción de las aportaciones que se puedan acordar con carácter ordinario o extraordinario.

j) Expresión de los recursos que, de acuerdo con la LOUS y este Reglamento, sean procedentes contra los acuerdos de la junta.

k) Las reglas sobre la disolución y liquidación de la junta de compensación.

Artículo 271. *Bases de actuación de las juntas de compensación.*

1. Las bases de actuación podrán incluir las siguientes determinaciones:

a) Los criterios del proyecto de reparcelación, cuando no sean los previstos en la LOUS y en este Reglamento, y se establezcan por acuerdo de todas las personas propietarias del sector o unidad de actuación urbanística.

b) Los criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que puedan estar constituidos sobre las fincas.

c) Los criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que se tengan que derribar.

d) Los criterios de selección de las empresas urbanizadoras que se puedan incorporar a la junta de compensación, y para valorar las aportaciones de éstas, de acuerdo con lo que establece el apartado 1 del artículo 223 de este Reglamento.

e) El procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, si procede, las de edificación de las fincas de resultado adjudicadas a la junta, así como los criterios para la selección de las personas o empresas contratistas que garanticen la adjudicación en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación bajo el punto de vista técnico y económico.

f) Las actuaciones a llevar a cabo en relación a las personas propietarias que no se adhieran a la junta de compensación, con especificación de si se prevé la expropiación o el pago de los gastos de urbanización con terrenos, así como las que se tienen que llevar a cabo en relación con los miembros de la junta de compensación que no cumplan sus obligaciones, de acuerdo con lo que establece el apartado 6 del artículo 218 de este Reglamento.

g) Las reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la junta esté facultada para edificar, y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

h) La forma y los plazos en que las personas propietarias de terrenos o titulares de otros derechos deben realizar aportaciones en metálico para el pago de las cuotas de urbanización y para atender el sostenimiento y el funcionamiento de la entidad.

i) Las reglas para la distribución de los beneficios y las pérdidas.

j) La forma y los plazos de pago de las cuotas de conservación, hasta la recepción de las obras de urbanización por parte del ayuntamiento.

2. Las bases de actuación podrán incluir, además, las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deberán incluir los

proyectos de las obras presupuestadas que se redacten. En cualquier caso, incluirán las determinaciones del apartado anterior que sean necesarias en congruencia con la naturaleza de la actuación.

Subsección 3.^a Asociaciones administrativas de cooperación

Artículo 272. *Estatutos de las asociaciones administrativas de cooperación.*

1. Las asociaciones administrativas de cooperación serán de carácter voluntario, se constituirán a instancia de las personas particulares o de la administración urbanística actuante, y solamente se podrá constituir una por cada sector o ámbito de actuación.

2. Los estatutos de las asociaciones administrativas de cooperación deberán contener las mismas circunstancias enunciadas en el artículo 270 de este Reglamento, con las peculiaridades derivadas de las funciones que les sean propias.

Subsección 4.^a Las entidades de conservación

Artículo 273. *Supuestos de obligatoriedad de conservación de las obras de urbanización.*

1. Cuando el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre las personas propietarias comprendidas en un sector o una unidad de actuación urbanística en virtud de las determinaciones del planeamiento, éstas se constituyen en entidad urbanística de conservación para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del referido deber.

2. En el supuesto a que se refiere el apartado anterior, si las personas propietarias no se constituyen en entidad urbanística de conservación, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 115 de la LOUS, la administración actuante conservará las obras de urbanización a su cargo, exigiéndoles las cuotas de conservación correspondientes. También se exigirá el pago de cuotas de conservación a las personas propietarias que no se hayan adherido a la entidad de conservación constituida.

3. En caso de incumplimiento de la obligación de conservar las obras de urbanización, la administración actuante podrá aplicar la ejecución subsidiaria, con la declaración previa de incumplimiento de la referida obligación.

Artículo 274. *Supuestos de asunción voluntaria del deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. Si el planeamiento urbanístico no establece la obligación de las personas propietarias de conservar las obras de urbanización, la constitución de las entidades urbanísticas de conservación exigirá, previa o simultáneamente, el otorgamiento de un convenio con el ayuntamiento.

2. El convenio establecerá las funciones de la entidad de conservación, el plazo de vigencia y las condiciones de entrega al ayuntamiento, al vencimiento del plazo, de las obras, las instalaciones y los servicios, que han constituido el objeto de los deberes de conservación, además de los otros aspectos que se consideren adecuados.

El convenio deberá someterse a la publicidad que corresponde a los estatutos de la entidad de conservación proyectada.

3. El deber de conservación sólo se asume por parte de las personas propietarias que se incorporen a la junta de conservación que se constituya.

Artículo 275. *Estatutos de las entidades de conservación.*

1. Los estatutos de la entidad de conservación deberán contener las precisiones que prevé el artículo 270 de este Reglamento, con las peculiaridades que sean necesarias en atención a su objeto social y sus funciones. El alcance de los deberes de conservación se determinará por el planeamiento, o bien por el convenio correspondiente.

2. Los estatutos de la entidad de conservación determinarán la participación de las personas propietarias en la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización, las dotaciones y las instalaciones de los servicios públicos en función de los coeficientes de participación en los gastos de urbanización que les haya correspondido en el proyecto de

reparcelación, salvo que se disponga otra cosa en los estatutos, y en su defecto, sobre la base de criterios objetivos y generales para todo el ámbito de actuación.

Artículo 276. *Transformación de las juntas de compensación y de las asociaciones administrativas de cooperación en entidades de conservación.*

1. Las juntas de compensación y las asociaciones administrativas de cooperación se podrán transformar en entidades de conservación, con la tramitación previa de la adaptación de los estatutos, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 245 de este Reglamento, siendo preciso la modificación, mediante un documento público, del acuerdo de constitución, que deberá aprobarse según lo que prevé el artículo 265 de este Reglamento.

2. Si los estatutos ya previesen la transformación de la entidad en otra de conservación, una vez recibidas las obras de urbanización por el ayuntamiento, la transformación se producirá automáticamente. A tal efecto, la administración actuante remitirá una copia del acta de recepción de las obras y un certificado acreditativo del hecho que se han cumplido los requisitos de transformación previstos en los estatutos, si procede, al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras para la inscripción de la transformación de la junta de compensación o asociación administrativa de cooperación en entidad de conservación.

Subsección 5.^a Funcionamiento del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 277. *Actos inscribibles.*

1. En el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca se inscribirán los acuerdos de la administración urbanística actuante, en el ámbito territorial de esta isla, por los que se aprueben:

a) La constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras. El asentamiento en el Registro deberá contener:

1.º La referencia al acuerdo de aprobación de los estatutos, así como, si procede, de las bases de actuación.

2.º La referencia al acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad de que se trate.

3.º Los nombramientos de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad urbanística colaboradora.

4.º El nombre de la persona representante del ayuntamiento y, si procede, de la otra administración urbanística actuante, que podrá recaer en una misma persona.

b) La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras.

c) La modificación del título constitutivo o de los estatutos y de las bases de actuación de las entidades urbanísticas colaboradoras.

d) La transformación de una entidad urbanística colaboradora en otra entidad urbanística colaboradora.

2. También se inscribirán en el Registro los acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras sobre nombramiento y cese de las personas encargadas de su gobierno y administración.

3. Si la administración urbanística actuante no solicitase la inscripción de los actos enumerados en el apartado 1 de este artículo en los plazos establecidos en este Reglamento, podrá solicitarla la persona que resulte competente de acuerdo con los estatutos o reglas de funcionamiento de la entidad.

Artículo 278. *Procedimiento para la inscripción.*

1. Si la documentación presentada ante el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, a efectos de su inscripción, no es completa, o tiene defectos formales, se requerirá a la administración actuante o a la persona que haya instado la inscripción, en el supuesto a que hace referencia el apartado 2 del artículo 266 de este Reglamento, para que sean subsanadas las deficiencias detectadas con la advertencia de que se producirá la caducidad del expediente pasados tres meses sin que se presente nuevamente la

documentación subsanada o completa. Este requerimiento deberá notificarse al ayuntamiento, si no fuese la administración actuante, y al presidente o la presidenta de la entidad.

2. La falta de nombramiento de la persona representante del ayuntamiento y de la otra administración urbanística actuante, si procede, en el órgano rector de la entidad urbanística colaboradora no será causa de denegación de la inscripción, sino que causará los efectos que prevé el apartado 4 del artículo 265 de este Reglamento.

3. El órgano competente del Consejo Insular de Mallorca procederá a la inscripción si la documentación es completa y no tiene defectos formales. Únicamente podrá denegarse la inscripción, mediante resolución, en los casos siguientes:

- a) Si el planeamiento urbanístico no es ejecutivo.
- b) Si la entidad constituida no se corresponde con el sistema y la modalidad de actuación aplicables.
- c) Si el ámbito de la entidad constituida no se corresponde con un sector o unidad de actuación urbanística.

4. El plazo para efectuar la inscripción y su notificación será de un mes desde la presentación de la documentación completa. Este plazo se interrumpirá en el supuesto de que se requiera la subsanación de deficiencias.

5. La inscripción se notificará al ayuntamiento, a la administración actuante, si ésta no fuese el ayuntamiento, al presidente o a la presidenta de la entidad y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

6. En todo caso, la entidad urbanística colaboradora adquiere personalidad jurídica desde su inscripción o una vez transcurrido el plazo máximo de notificación que establece el apartado 4 de este artículo.

Artículo 279. *Documentación anexa a los asentamientos registrales.*

1. El asentamiento de constitución de cualquier entidad urbanística colaboradora en el Registro, comportará la apertura de un expediente para la respectiva entidad, que dará lugar al referido asentamiento y a los sucesivos de disolución, o si procede, modificación o transformación, para archivar en él la documentación que dé lugar a los asentamientos en el libro registral.

2. Serán públicos, y podrán ser consultados, el libro del Registro y la documentación relativa a los acuerdos administrativos. El órgano responsable del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras entregará los certificados que se soliciten en relación con las inscripciones practicadas.

CAPÍTULO IV

Sistema de expropiación

Artículo 280. *Sistema de ejecución urbanística por expropiación.*

1. El sistema de gestión por expropiación tiene por objeto la ejecución del planeamiento urbanístico y se aplicará por unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y los derechos incluidos en las mismas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la expropiación forzosa con carácter no sistemático podrá aplicarse para la ejecución directa de los sistemas generales o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 281. *Relación de personas propietarias y descripción de los bienes o derechos afectados.*

1. La delimitación de las unidades de actuación por el sistema de expropiación, cuando no se contenga ni resulte del instrumento de planeamiento, deberá ir acompañada de una relación de personas propietarias y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

2. Si no se actúa con carácter sistemático por unidades de actuación completas, la aplicación de la expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales o de

alguno de sus elementos o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, exigirá la formulación de la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y derechos a que se refiere el apartado anterior, que deberá ser aprobada por el organismo expropiante, previa la apertura de un periodo de información pública por un plazo de veinte días.

Artículo 282. *Prohibición de construcción sobre la superficie del área delimitada.*

Sobre la superficie comprendida en el área delimitada a efectos de la aplicación del sistema de expropiación, no se podrá realizar ninguna construcción ni modificar las existentes, salvo en casos concretos y excepcionales, previa autorización expresa del organismo expropiante, que, si no es el ayuntamiento, lo comunicará a éste a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

Artículo 283. *Efectos del sistema de expropiación sobre los bienes de dominio público.*

1. Si un sector o unidad de actuación urbanística sujeto al sistema de expropiación incluye bienes de dominio público a los que corresponda, según el planeamiento, un destino diferente al que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, la tramitación de la mutación demanial o de la desafectación seguirá el procedimiento determinado por la legislación reguladora del patrimonio de la administración pública a la que corresponda la titularidad del bien.

2. Los caminos rurales que se encuentren comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sujeto al sistema de expropiación, se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contra.

3. Si la ejecución de un sector o unidad de actuación urbanística por el sistema de expropiación supone la desaparición de vías urbanas, se entenderá que éstas se transmiten de pleno derecho al organismo expropiante y que quedan subrogadas por las nuevas vías que resulten del planeamiento.

Artículo 284. *Administración expropiante y procedimiento aplicable en el sistema de expropiación.*

1. En el sistema de expropiación, la condición de administración expropiante recaerá en la administración actuante con potestad expropiatoria que tenga encomendada la ejecución del planeamiento que dé lugar a la expropiación.

2. En las actuaciones en que se aplique el sistema de expropiación, la administración expropiante podrá optar por su tramitación mediante el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta previsto en el título VI de la LOUS y en este Reglamento.

Artículo 285. *Formas de gestión del sistema de expropiación.*

En el sistema de actuación urbanística por expropiación, el ayuntamiento competente o la administración actuante podrá llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento mediante:

- a) La gestión directa.
- b) La gestión por medio de una entidad de derecho público o una sociedad privada de capital íntegro del ayuntamiento o de la administración actuante.
- c) La encomienda de la gestión, mediante un convenio de colaboración administrativa, a otra administración pública territorial o a una entidad de derecho público o una sociedad privada de capital íntegro de otra administración pública territorial.
- d) La atribución a personas concesionarias, en los términos que fija el artículo 286 de este Reglamento y la legislación en materia de contratación de las administraciones públicas.

Artículo 286. *Gestión del sistema de expropiación por concesión administrativa.*

1. La atribución a una persona concesionaria de la condición de beneficiaria de la expropiación, cuando el planeamiento se ejecute por este sistema, requerirá un procedimiento de licitación pública mediante concurso, de acuerdo con la legislación

aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas, en el que se deberán fijar sus derechos y sus obligaciones.

2. La concesión concretará, como mínimo, los aspectos siguientes:

- a) El objeto de la concesión.
- b) El plazo de ejecución y, en su caso, de explotación de los servicios públicos en el ámbito que se deba urbanizar.
- c) La cuantía y la forma de pago del canon de la concesión que se abonará a la administración concedente.
- d) Las facultades de vigilancia que corresponderán a la administración concedente.
- e) Los factores que deberán tener en cuenta para la fijación de los precios de venta o la constitución de otros derechos sobre los solares resultantes y, si procede, de los precios de venta, alquiler o constitución de otros derechos sobre las edificaciones que deberá ejecutar la persona concesionaria.
- f) Los criterios para la fijación de los precios públicos para la explotación de los servicios públicos concedidos.
- g) Los deberes urbanísticos de cesión gratuita de terrenos que deberá asumir la persona concesionaria.
- h) Los deberes de conservación de la urbanización y la fijación de los plazos, que podrán coincidir con el plazo concesional.
- i) Las relaciones entre la persona concesionaria y las personas propietarias que puedan quedar liberadas de la expropiación, de acuerdo con lo establecido en la LOUS y en este Reglamento.
- j) Las condiciones de venta o la constitución de otros derechos sobre los solares resultantes, con especial referencia a los plazos para la construcción de las edificaciones previstas.
- k) Las sanciones por incumplimientos y demoras.
- l) Los supuestos de resolución y caducidad y sus efectos.
- m) Las garantías que deberá prestar la persona concesionaria para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones así como, en su caso, para la gestión de los servicios públicos.

3. Salvo que se produzca el incumplimiento de los deberes que fije la resolución de liberación, supuesto en que se procederá en los términos establecidos en el apartado 6 del artículo 95 de la LOUS, la persona concesionaria podrá incorporar a la gestión a las personas propietarias de terrenos para las que se acuerde la liberación de la expropiación, en los términos y proporción de vinculación a la gestión urbanística que detalle la resolución de liberación a que se refieren los apartados 4 y 5 del expresado artículo 95 de la LOUS.

Artículo 287. *Liberación de bienes en el sistema de expropiación.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación, la administración expropiante puede liberar, excepcionalmente y mediante la imposición de las condiciones oportunas, determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales de las administraciones públicas y otras entidades públicas.

2. La liberación de la expropiación se puede conceder de oficio o a instancia de personas particulares, cuando, por razones de interés público relacionadas con la importancia de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación que se debe llevar a cabo, o en virtud de otras circunstancias que lo hagan aconsejable, la administración expropiante estime oportuna la adopción de esta medida, y esta última sea compatible con los intereses públicos que legitimen la actuación.

3. De acuerdo con lo que fija la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, no tiene el carácter de excepcional y puede ser acordada por la administración actuante la liberación de la expropiación en actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas, siempre que la persona propietaria liberada aporte garantías suficientes en relación al cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

Artículo 288. *Procedimiento para la liberación de bienes.*

1. Las solicitudes de liberación de bienes se pueden formular por las personas interesadas durante el periodo de información pública del proyecto de tasación conjunta, o del procedimiento de tasación individual, así como en cualquier momento anterior o posterior hasta el pago y la toma de posesión, y deben contener:

a) Una exposición razonada de los motivos en que se base y, en particular, la justificación de la compatibilidad entre el mantenimiento del bien y la ordenación urbanística aplicable y su ejecución.

b) La especificación de los deberes vinculados al proceso de urbanización a los que se encuentren afectados los bienes y que estén pendientes de cumplimiento, así como las condiciones resolutorias de liberación en caso de incumplimiento de sus términos y las garantías a prestar para asegurar su cumplimiento.

2. Si la administración expropiante estima justificada la petición de liberación, señalará, mediante una propuesta de resolución, los bienes afectados por la liberación, las condiciones, los términos y la proporción en que éstos deben vincularse a la gestión urbanística, y las obligaciones que deben asumir las personas titulares como consecuencia de esta vinculación. Se deben fijar también los requisitos exigibles para garantizar su participación en la ejecución del planeamiento.

La propuesta se someterá a información pública por un plazo mínimo de veinte días mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y a audiencia de la persona beneficiaria, en su caso, así como de la propiedad, a los efectos de que se pronuncie sobre la aceptación de las condiciones mencionadas, también por un plazo mínimo de veinte días.

3. Si la propiedad acepta las condiciones fijadas, la administración expropiante, a la vista de las alegaciones formuladas, en su caso, por la persona beneficiaria y de las otras alegaciones que se hayan podido derivar de la información pública, debe dictar la resolución correspondiente, que se notificará a las personas interesadas y se publicará en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. En la adopción de esta resolución se debe tener en cuenta que:

a) Su eficacia requiere la aceptación expresa de las condiciones que imponga a la propiedad.

b) La resolución tiene que precisar los bienes o los derechos afectados por la liberación, así como los términos y la proporción en que la persona titular deberá vincularse a la gestión urbanística y las garantías que se exijan, así como, en todo caso, la afectación de la finca al pago de las cargas de urbanización en los términos establecidos en la LOUS y en este Reglamento.

c) Si la administración expropiante no es el ayuntamiento, la liberación requiere en todo caso su conformidad.

4. El incumplimiento por parte de la propiedad de los deberes urbanísticos fijados en la resolución de liberación determina la ejecución de las garantías y la utilización de la vía de apremio o bien la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

CAPÍTULO V

Ocupación directa

Artículo 289. *Concepto de ocupación directa.*

1. De acuerdo con el artículo 96 de la LOUS, se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos por la administración que, estando afectados por el planeamiento urbanístico a cualquier tipo de sistema urbanístico, general o local, o a dotaciones públicas, e incluidos en un ámbito sujeto a reparcelación se deban incorporar por cesión obligatoria al dominio público, antes de la aprobación definitiva de la reparcelación.

2. La ocupación directa comporta el reconocimiento de la administración actuante del derecho de las personas propietarias a participar en el reparto justo de los beneficios y las cargas del sector o de la unidad de actuación sujeta a reparcelación.

Artículo 290. *Procedimiento de la ocupación directa.*

1. Corresponde acordar la ocupación directa a quien ostente la condición de administración actuante en el desarrollo urbanístico del ámbito donde se ubiquen los terrenos. El procedimiento se iniciará de oficio o bien a instancia de la administración competente para la ejecución de la obra o la implantación del servicio que motive la ocupación y sin perjuicio, en su caso, de la existencia de personas beneficiarias, que participarán también en el procedimiento en los mismos términos que en una actuación expropiatoria.

2. Corresponde a la administración actuante, a instancia, en su caso, de las personas beneficiarias de la ocupación, formular la relación, concreta e individualizada, de los bienes y de los derechos afectados por la ocupación, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y los derechos que sean de necesaria ocupación.

3. La relación de bienes y derechos deberá justificar la necesidad de ocupación y las causas que la motivan y concretará el sector de planeamiento o la unidad de actuación urbanística en el cual las personas propietarias tienen que hacer efectivos sus derechos y sus obligaciones. También deberá determinar el aprovechamiento urbanístico que se atribuye a las propiedades objeto de ocupación y cuantificar las indemnizaciones que sean procedentes por la ocupación y la extinción de derechos que comporte la ocupación.

4. La relación de bienes y derechos se expondrá al público por un plazo mínimo de veinte días mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, con audiencia simultánea durante el mismo plazo a las personas propietarias y titulares de derechos inscritos en el Registro de la propiedad, y al resto de personas titulares de derechos que sean conocidas, para que puedan formular alegaciones. Cuando el ayuntamiento no sea la administración actuante, se le otorgará simultáneamente el mismo trámite de audiencia.

5. La formulación de la relación de bienes y derechos permite solicitar al Registro de la propiedad la práctica de una nota marginal a la inscripción de las fincas afectadas.

6. Una vez informadas las alegaciones, se aprobará la relación de bienes y derechos, lo que comportará la declaración de la necesidad de la ocupación directa, y que habilitará a la administración actuante o, en su caso, a la administración competente señalada en el apartado 1 de este artículo o bien las personas beneficiarias, para la ocupación inmediata de las fincas afectadas. El acuerdo se publicará en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y se notificará a las personas interesadas.

7. La aprobación de la necesidad de la ocupación directa implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y de los derechos afectados. Para llevar a cabo la ocupación efectiva de la finca, la administración actuante deberá extender un acta de ocupación en la que se hará constar, como mínimo:

a) El lugar y la fecha de su otorgamiento y la determinación de la administración actuante con potestad expropiadora.

b) La identificación de las personas titulares del dominio y del resto de derechos.

c) La identificación de los derechos, las plantaciones y del resto de bienes susceptibles de indemnización, existentes en los terrenos ocupados y, en su caso, su situación registral.

d) La superficie ocupada.

e) La determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponde a los terrenos ocupados, identificando el sector o unidad de actuación urbanística donde se tiene que hacer efectivo este aprovechamiento mediante una reparcelación.

8. También como requisito previo a la ocupación de la finca, la administración actuante debe entregar a cada una de las personas propietarias de los terrenos objeto de ocupación, un certificado de los puntos consignados en el acta de ocupación, que se ajustará a lo establecido en la legislación aplicable para la inscripción en el Registro de la propiedad. Simultáneamente, la administración actuante deberá remitir una copia de las actas al Registro de la propiedad para inscribir a su favor las fincas ocupadas y a favor de las personas propietarias afectadas, y en folio independiente, el aprovechamiento correspondiente a las fincas ocupadas.

Artículo 291. *Efectos de la ocupación.*

1. Las personas propietarias de los terrenos ocupados tienen derecho a ser indemnizadas por los perjuicios causados por la ocupación anticipada y, además, al cabo de cuatro años del otorgamiento del acta de ocupación directa, si no se ha aprobado definitivamente el instrumento de reparcelación correspondiente, pueden advertir a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente para determinar el justiprecio, de acuerdo con el artículo 131 de la LOUS. En este supuesto, la administración actuante queda subrogada en la posición de las personas titulares originarias en el procedimiento de reparcelación posterior, y la fijación del justiprecio tendrá en cuenta los supuestos en que se produzca incumplimiento de deberes.

2. La ocupación directa se puede tramitar a partir de la publicación de la aprobación definitiva del instrumento que concrete el ámbito de la reparcelación, o en su caso, de la unidad de actuación urbanística, en que las personas propietarias deben hacer efectivos sus derechos y sus obligaciones.

3. En el supuesto de ocupación directa, las personas titulares de otros bienes y derechos que sean incompatibles con la ocupación tienen derecho a la indemnización que corresponda por razón de la ocupación temporal, sin perjuicio de su participación ulterior en el expediente de reparcelación, mediante el reconocimiento administrativo pertinente.

4. Será de aplicación en los casos de ocupación directa el derecho de realojo en las condiciones y con los requisitos que prevé la LOUS y este Reglamento.

CAPÍTULO VI

Derecho de realojo

Sección 1.ª Contenido del derecho de realojo

Artículo 292. *Naturaleza del derecho de realojo y requisitos para su ejercicio.*

1. El derecho de realojo es personal e intransferible, excepto en el caso de las personas herederas forzosas o de la persona cónyuge superviviente, siempre que acrediten que comparten con la persona titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

2. En la ejecución del planeamiento urbanístico mediante un sistema de actuación o en el caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, tienen derecho a ser realojadas las personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Que sean ocupantes legales de una vivienda afectada por la ejecución del planeamiento, en virtud de un título de propiedad, de otro derecho real, de un derecho de arrendamiento o de otro derecho personal de uso de la vivienda.

b) Que ocupen el inmueble como residencia habitual. La demostración del carácter de residencia habitual se podrá realizar por cualquier medio admitido en derecho. En todo caso se presume la residencia habitual, salvo prueba en contrario, cuando la vivienda afectada conste como domicilio de la persona ocupante en el padrón municipal y también a efectos fiscales.

c) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de reparcelación la vivienda afectada constituya su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación si se trata de ámbitos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el plan general.

En los sectores de planeamiento derivado parcial o especial, así como cuando la delimitación del ámbito de actuación urbanística en suelo urbano se efectúe mediante una modificación puntual del plan o mediante el procedimiento previsto en el artículo 74 de la LOUS y en el artículo 203 de este Reglamento, la vivienda afectada debe constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del procedimiento de delimitación del ámbito.

d) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación o, en el caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, la vivienda afectada constituya su residencia habitual en el momento de la aprobación inicial de la

relación de bienes y derechos si se trata de actuaciones aisladas o de ámbitos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general.

En los sectores de planeamiento derivado parcial o especial, así como cuando la delimitación del ámbito de actuación urbanística en suelo urbano o la afectación por actuación aislada se efectúe mediante una modificación puntual del planeamiento general, o mediante el procedimiento previsto en el artículo 74 de la LOUS y en el artículo 203 de este Reglamento, la vivienda afectada debe constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del procedimiento de delimitación del ámbito.

e) Que en la ejecución del planeamiento por el sistema de reparcelación si las personas ocupantes son propietarias, no resulten adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico o de una indemnización sustitutoria equivalente o superior en el proyecto de reparcelación.

3. A fin de que sea ejecutable el derecho de realojo, la residencia habitual en la vivienda afectada se ha de mantener hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución, salvo causa justificada y de la posibilidad de alojamiento transitorio mientras no se haga efectivo el realojo.

Artículo 293. *Sujetos obligados a la efectividad del derecho de realojo.*

La obligación de hacer efectivo el derecho de realojo de las personas ocupantes legales de viviendas que reúnan los requisitos del artículo 292 de este Reglamento corresponderá:

a) En el sistema de actuación urbanística por reparcelación, a la comunidad reparcelatoria, al propietario o propietaria únicos, a la comunidad de bienes que formule reparcelación de mutuo acuerdo o, en su caso, a la persona o entidad concesionaria de la gestión urbanística integrada.

b) En el sistema de actuación urbanística por expropiación, o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, a la administración actuante o, en el supuesto de que así se determine, a la persona beneficiaria de la expropiación.

Artículo 294. *Obligaciones de los sujetos que deban hacer efectivo el derecho de realojo.*

1. Para hacer efectivo el derecho de realojo, se deberá ofrecer una vivienda de sustitución por cada una de las viviendas originarias afectadas por la actuación de acuerdo con lo que establecen los artículos siguientes de esta sección.

2. En el supuesto de que no se pueda realizar directamente el realojo definitivo por no disponer de las viviendas de sustitución en el momento de ocupación física de la vivienda afectada, las personas titulares del derecho de realojo tendrán derecho al alojamiento transitorio, o a su equivalente económico, mientras no se haga efectivo el realojo definitivo.

El alojamiento transitorio se realizará en una vivienda de realojo transitorio que, en todo caso, deberá ser adecuada a las necesidades de la persona titular del derecho de realojo o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada. Si el inmueble destinado a hacer efectivo el alojamiento transitorio se ocupa en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojo deberá satisfacer el importe íntegro de la renta, así como los gastos de traslado de domicilio y las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

Artículo 295. *Condiciones de la vivienda de sustitución.*

Las viviendas de sustitución deberán cumplir las condiciones que determina el apartado 6 del artículo 77 de la LOUS y los apartados 3 y 4 del artículo 209 de este Reglamento; dispondrán de la superficie adecuada a las necesidades de las personas titulares del derecho de realojo y, en caso de que dichas personas sean discapacitadas, deberá ser una vivienda accesible o acorde con las necesidades derivadas de su discapacidad, a este efecto la vivienda se considerará accesible si reúne los requisitos establecidos en la legislación reguladora de la supresión de barreras arquitectónicas. Las viviendas de sustitución podrán ser de nueva construcción o de segunda mano en condiciones de uso inmediato.

Artículo 296. *Condiciones y título de adjudicación de las viviendas de sustitución.*

1. La adjudicación de las viviendas de sustitución en alguna de las tipologías de vivienda con protección oficial se producirá en las condiciones de precio, para la venta o para el alquiler, y otras condiciones que establezca la normativa en materia de vivienda.

2. En caso de que la persona titular del derecho de realojo lo sea en virtud de título de propiedad o de otro derecho real, la adjudicación se producirá por el mismo título, salvo que sobre la finca concurren otras personas no titulares del derecho de realojo que sean copropietarias de la finca o titulares de un derecho real. En este último caso la persona propietaria titular del derecho de realojo tendrá la doble opción de acceder al realojo en régimen de propiedad o en régimen de alquiler en las condiciones que establezca la normativa en materia de vivienda.

3. Cuando la ocupación tenga lugar en virtud de un derecho de arrendamiento u otro derecho personal de uso de la vivienda, el realojo se producirá en virtud del mismo derecho, con una duración coincidente con el plazo que quedase de vigencia de su título originario y en las condiciones de renta que establezca la normativa en materia de vivienda. A los efectos del plazo de duración del realojo en virtud de títulos de carácter personal, no se tendrá en cuenta el plazo de alojamiento transitorio.

4. Lo que establecen los apartados 2 y 3 se entiende sin perjuicio de la posibilidad de que, por acuerdo entre las partes, se establezcan otras condiciones o títulos para hacer efectivo el derecho de realojo.

Artículo 297. *Indemnizaciones por la extinción de los derechos preexistentes.*

El reconocimiento del derecho de realojo es independiente del derecho de percibir la indemnización que corresponda, si procede, por la extinción de los derechos preexistentes, sin perjuicio de la incidencia que el reconocimiento del derecho de realojo pueda tener en la determinación de la indemnización que corresponda por la extinción de los derechos afectados. Cuando el realojo se produzca en régimen de propiedad u otros derechos reales, la administración actuante, con el acuerdo previo con la persona ocupante legal, podrá retener las indemnizaciones a percibir como pago a cuenta para la adquisición de la vivienda de sustitución en la que se haga efectivo el derecho de realojo.

Sección 2.^a Procedimiento de realojo en actuaciones por el sistema de reparcelación

Artículo 298. *Constancia en el proyecto de reparcelación.*

El proyecto de reparcelación objeto de aprobación inicial deberá contener las condiciones y las características del derecho de realojo y la relación de las personas ocupantes de viviendas que puedan convertirse en titulares de este derecho, de las que se tenga constancia mediante el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 299. *Notificación de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación a las personas ocupantes.*

1. La aprobación inicial del proyecto de reparcelación se notificará a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, otorgándoles un trámite de audiencia por el mismo periodo de información pública a los efectos de que, si son ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada que reúnen los requisitos necesarios, procedan a solicitar el reconocimiento fehaciente del derecho de realojo o a renunciar a su ejercicio.

2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

a) Deberá especificar que es en este trámite de audiencia en el que corresponde solicitar el reconocimiento del derecho de realojo o renunciar a su ejercicio, debiendo incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.

b) Deberá hacer mención a los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojo, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda tenía que constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 292 de este Reglamento.

c) Deberá requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).

d) Deberá informar de las condiciones y las características del derecho de realojo.

Artículo 300. *Renuncia o ausencia de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojo.*

Se considerará que la persona titular renuncia a su derecho de realojo tanto si lo hiciese de forma expresa, como si, dentro del plazo de audiencia previsto en el artículo anterior, no solicitase su reconocimiento. En este caso, las personas ocupantes tendrán derecho a percibir la compensación por su derecho y las indemnizaciones por la extinción de los derechos que correspondan.

Artículo 301. *Reconocimiento del derecho de realojo.*

1. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación comportará el reconocimiento del derecho de realojo para las personas que lo hubiesen solicitado expresamente en el trámite de audiencia derivado de la aprobación inicial del proyecto y hubiesen acreditado los requisitos legales establecidos.

2. El proyecto de reparcelación aprobado definitivamente incluirá la relación de las personas titulares del derecho de realojo y las condiciones y las características en que se hará efectivo este derecho.

3. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, se podrá reconocer el derecho de realojo de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos para tener este derecho.

Artículo 302. *Momento de efectividad del derecho de realojo.*

Una vez firme en vía administrativa el proyecto de reparcelación se deberá poner a disposición de las personas titulares del derecho de realojo la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio. La persona titular del derecho de realojo dispondrá de un plazo de un mes para trasladarse a la vivienda de sustitución desde que el sujeto obligado la ponga a su disposición, transcurrido el cual deberá entregar la posesión material de la vivienda afectada.

Sección 3.^a Procedimiento de realojo en actuaciones por el sistema de expropiación o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa

Artículo 303. *Constancia en la relación de los bienes y de los derechos de los procedimientos expropiatorios.*

En las actuaciones urbanísticas que se gestionen por el sistema de actuación por expropiación o, en caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, en la relación de bienes y derechos objeto de aprobación inicial si se sigue el procedimiento individualizado previsto en la legislación aplicable en materia de expropiación forzosa, o bien dentro de la relación de bienes y derechos que forma parte del proyecto de tasación conjunta aprobado inicialmente, la administración actuante deberá hacer constar las situaciones de ocupación de las viviendas afectadas por la actuación de las que tenga constancia mediante el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 304. *Notificación a las personas ocupantes de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos.*

1. La aprobación inicial de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se notificará a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, otorgándoles un trámite de audiencia por el mismo plazo de información

pública a los efectos de que, en caso de que sean ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada y que reúnan los requisitos necesarios, procedan expresamente a solicitar el reconocimiento del derecho de realojo o a su renuncia.

2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

a) Deberá especificar que es en este trámite de audiencia en el que corresponde solicitar el reconocimiento del derecho de realojo o renunciar a su ejercicio, incluyendo la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.

b) Deberá hacer mención a los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojo, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda debía constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 292 de este Reglamento.

c) Deberá requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).

d) Deberá informar de las condiciones generales y de los plazos previstos de realojo.

Artículo 305. *Renuncia o ausencia de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojo en los procedimientos expropiatorios.*

1. En el supuesto de que las personas titulares del derecho de realojo renunciaren expresamente a este derecho o que, una vez notificadas, no solicitaran expresamente el reconocimiento del derecho de realojo en el trámite de audiencia otorgado al efecto, la administración actuante proseguirá las actuaciones sin tenerlas en consideración a efectos del reconocimiento del derecho de realojo.

2. La entrega de la vivienda de sustitución, en el régimen en que lo esté ocupando la persona expropiada, tiene que equivaler al abono del precio justo expropiatorio, salvo que la persona expropiada opte para percibirlo en metálico, y en este caso no tiene derecho de realojo.

Artículo 306. *Reconocimiento del derecho de realojo en los procedimientos expropiatorios.*

1. La aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta comportará el reconocimiento del derecho de realojo para las personas que hubiesen acreditado los requisitos legales establecidos.

2. La relación definitiva de bienes y derechos afectados y el proyecto de tasación conjunta objeto de aprobación definitiva deberá incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojo, las condiciones generales y los plazos previstos de realojo y deberá indicar que el reconocimiento del derecho de realojo queda sujeto a la condición resolutoria de ocupación de la vivienda afectada como residencia habitual de manera continuada hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución. Esta condición resolutoria no operará en los supuestos de causa justificada, ni en los casos en que haya un alojamiento transitorio en otra vivienda mientras no se haga efectivo el realojo.

3. El acuerdo de aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se notificará a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.

4. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier otro momento del procedimiento expropiatorio, podrá reconocer el derecho de realojo a las personas que, con posterioridad al momento procedimental oportuno, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener derecho de realojo.

5. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier momento antes de la entrega de la vivienda de realojo definitivo, si la persona afectada deja de ocupar la vivienda afectada o la vivienda de realojo transitorio durante un plazo superior a seis meses y sin causa justificada, podrá declarar incumplida la condición resolutoria a que hace referencia el apartado 1 y sin efectividad el reconocimiento del derecho de realojo.

Artículo 307. *Acta de ocupación y efectividad del derecho de realojo.*

El sujeto obligado al realojo deberá poner a disposición de la persona titular del derecho de realojo la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio, en el momento de la formalización del acta de ocupación.

TÍTULO IV

Instrumentos de intervención en el mercado de suelo

CAPÍTULO I

Patrimonio público de suelo

Artículo 308. *Concepto, clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.*

1. La Comunidad Autónoma de las Illes Balears, el Consejo Insular de Mallorca y todos los municipios de la isla, de acuerdo con el artículo 97 de la LOUS, deben constituir y ejercer la titularidad de los patrimonios públicos de suelo, como instrumento de política de suelo y de vivienda, con las finalidades siguientes:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento en el marco de las correspondientes competencias.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- e) Proteger, conservar, mantener o mejorar el patrimonio cultural de las Illes Balears.
- f) Llevar a cabo actuaciones de preservación del suelo en situación rural, a favor de los espacios y los bienes patrimoniales protegidos, el medio ambiente o el paisaje.

2. Los bienes y los recursos que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 100 de la LOUS, integran por ministerio de ley los patrimonios públicos de suelo, están sometidos al régimen que para ellos dispone el capítulo I de su título IV y las disposiciones concordantes de este Reglamento, con independencia de que la administración titular no haya procedido aún a la constitución formal, mediante acto o acuerdo expreso, del patrimonio correspondiente.

3. Los patrimonios públicos de suelo deberán constituir el instrumento principal para el desarrollo de las políticas públicas de intervención en el mercado de suelo y de la política de vivienda.

Artículo 309. *Naturaleza y registros de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Cada patrimonio público de suelo integra un patrimonio independiente, separado con carácter general del restante patrimonio de la administración titular.
2. Las administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un registro de éste, que tendrá carácter público y comprensivo de los bienes integrantes, los depósitos en metálico, las enajenaciones o las cesiones de bienes y el destino final de los mismos.

Artículo 310. *Registro municipal de patrimonio público de suelo y Registro del Consejo Insular de Mallorca.*

1. Todos los ayuntamientos de la isla de Mallorca deberán crear y gestionar un registro de patrimonio público de suelo, que tendrá carácter público y servirá para garantizar el cumplimiento efectivo del destino a que está afecto. Cualquier persona podrá consultar los asentamientos y los documentos que lo conforman y solicitar la obtención de copias.
2. El Registro municipal de patrimonio público de suelo dependerá de la Secretaría General del ayuntamiento, a quien corresponderá su dirección, gestión y coordinación. Se conformará por un libro de registro, dividido en tomos, que recogerá la información materializada en una ficha de inscripción, con el correspondiente número diferenciado, y deberá identificar cada uno de los elementos o actos a que se refiere el apartado 2 del artículo 100 de la LOUS. Los tomos estarán compuestos por hojas móviles, numeradas correlativamente y en las fichas de inscripción se utilizarán, en su caso, sistemas de información y registro de ficheros informatizados.

3. El Registro municipal de patrimonio público de suelo deberá estar interrelacionado con la información del Inventario General de Bienes, que deberá documentar contablemente de forma expresa y diferenciada los bienes integrantes del patrimonio público de suelo del restante patrimonio de la administración titular, como igualmente su movimiento patrimonial, sus enajenaciones y su destino final, y asimismo el flujo y la afectación de los fondos adscritos al patrimonio, para lo cual se utilizarán técnicas de contabilidad y presupuestarias públicas.

La gestión anual de los patrimonios públicos de suelo deberá acompañar la liquidación de las cuentas correspondientes a la ejecución de los presupuestos, y tendrá que ser objeto de control en los mismos términos que esta liquidación.

4. El Registro de patrimonio público de suelo del Consejo Insular de Mallorca se rige por lo previsto en los apartados anteriores, sin perjuicio de las especialidades que se establezcan de acuerdo con sus normas de organización en lo referente a su dependencia orgánica o funcional.

Artículo 311. *Gestión de los patrimonios públicos de suelo.*

1. La gestión de los patrimonios públicos de suelo comprende todas las facultades necesarias para asegurar el cumplimiento de las finalidades que tiene asignadas de acuerdo con la LOUS y este Reglamento, siendo aplicable a los bienes integrantes el régimen de los bienes patrimoniales de la correspondiente administración en todo aquello no expresamente previsto y que no se oponga a las determinaciones de la LOUS, de este Reglamento y de la legislación estatal.

2. Para la constitución, ampliación y, en general, gestión de los patrimonios públicos de suelo municipales e insular, se podrán utilizar todas las formas admitidas por la legislación de régimen local y la propia del Consejo Insular de Mallorca, respectivamente.

3. Cuando en un mismo municipio existan terrenos del patrimonio público de suelo pertenecientes a diferentes administraciones, para su gestión se establecerán las vías o las fórmulas adecuadas de colaboración interadministrativa.

Artículo 312. *Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la administración correspondiente.

b) Los terrenos y las construcciones obtenidos en virtud de las cesiones de edificabilidad media ponderada que comporten las actuaciones de transformación urbanística de acuerdo con lo previsto en los artículos 32 y 33 de la LOUS y concordantes de este Reglamento, o los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de estas cesiones por pagos en efectivo.

c) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio de suelo correspondiente y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUS y en este Reglamento.

d) Los ingresos derivados de la sustitución de las cesiones que correspondan a la participación de la administración en el aprovechamiento urbanístico por pagos en efectivo, en los términos previstos en la LOUS y en este Reglamento.

e) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de estos recursos.

f) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico; así como los ingresos derivados de las multas impuestas como consecuencia de las sanciones por infracciones urbanísticas, sin perjuicio de deducir los gastos derivados de la gestión de los servicios de disciplina urbanística, en los términos que prevé el apartado 2 del artículo 443 de este Reglamento.

g) Las transferencias y las consignaciones presupuestarias del Consejo Insular de Mallorca o de cualquiera de los municipios de esta isla cuya finalidad sea la conservación, la ampliación o la gestión del patrimonio público de suelo respectivo.

Artículo 313. *Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Los terrenos y las construcciones que integran los patrimonios públicos, así como los ingresos derivados de la sustitución de las cesiones de terrenos que correspondan a la participación de la administración en el aprovechamiento urbanístico de suelo, deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) En suelo con calificación de uso residencial:

1.º Preferentemente a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2.º Justificadamente, a usos de interés social, siempre de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística.

b) En el resto de calificaciones de suelo, a usos de interés social de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística.

2. Los ingresos dinerarios obtenidos por la enajenación o la cesión de bienes, así como los recursos económicos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) A la conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del patrimonio público de suelo correspondiente.

c) A la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) A otros usos de interés social.

3. Se entienden por usos de interés social, a efectos de este artículo, los relativos a la ejecución de actuaciones que tengan por finalidad la mejora, la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como la implantación de dotaciones o las mejoras de espacios naturales, el paisaje o los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

4. Excepcionalmente, de acuerdo con lo previsto en el apartado 5 del artículo 39 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, los municipios que dispongan de un patrimonio público de suelo pueden destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:

a) Haber aprobado el presupuesto de la entidad local del año actual y haber liquidado los de los ejercicios anteriores.

b) Tener el Registro del patrimonio público municipal de suelo correctamente actualizado, en los términos que define el artículo 310 de este Reglamento.

c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio público municipal de suelo.

d) Que exista un acuerdo del pleno de la corporación local en que se justifique que no es necesario dedicar estas cantidades a los fines propios del patrimonio público municipal de suelo y que se destinarán a la reducción de la deuda de la corporación local, indicando la manera en que se hará la devolución.

e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.

El importe del cual se disponga deberá reponerse por la corporación local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y los porcentajes fijados por el acuerdo del pleno para la devolución al patrimonio municipal de suelo de las cantidades utilizadas.

Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de la adopción del acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades que menciona el párrafo anterior.

Artículo 314. *Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Las formas de enajenación y cesión de los bienes que integran los patrimonios públicos de suelo, así como sus condiciones y requisitos son las previstas en el artículo 102 de la LOUS.

2. Las limitaciones, las obligaciones, los plazos o las condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en los actos derivados de su procedimiento de enajenación son inscribibles en el Registro de la propiedad, en los términos y con los efectos previstos en la legislación estatal.

CAPÍTULO II

Derecho de superficie

Artículo 315. *Derecho de superficie.*

1. Las administraciones territoriales y otras entidades públicas, así como las personas particulares, pueden constituir el derecho de superficie de acuerdo con lo previsto en el artículo 103 de la LOUS. En todo caso, la constitución onerosa de este derecho, o la percepción de cantidades alzadas o cánones periódicos por el mismo concepto sobre bienes integrantes del patrimonio público del suelo comporta su afectación a dicho patrimonio.

2. El derecho de superficie se rige por las disposiciones que contiene el capítulo III del título V del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, y, en lo que no prevea, por la legislación civil y por el título constitutivo del derecho.

CAPÍTULO III

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 316. *Delimitación de áreas.*

1. Los municipios, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 104 de la LOUS, podrán delimitar, a los efectos de alcanzar las finalidades que en él se prevén, áreas en cualquier clase de suelo en las cuales las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la administración actuante, por un plazo máximo de diez años, salvo que al delimitar el área se hubiese fijado otro menor.

2. En la delimitación de estas áreas se deberá establecer, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de estos derechos serán solamente las de los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solar, o si se incluyen igualmente las de los terrenos con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Asimismo, se podrá sujetar a los derechos de tanteo y retracto la transmisión de inmuebles de determinadas características, con el objetivo que señala el apartado 1 del mencionado artículo 104 de la LOUS, y por el procedimiento establecido en el artículo 317 de este Reglamento, siempre que queden perfectamente identificados los inmuebles afectados.

4. La ausencia de acreditación por parte de las personas propietarias de haberse notificado la enajenación de bienes afectados por delimitaciones de áreas impedirá la inscripción en el Registro de la propiedad de la transmisión efectuada.

Artículo 317. *Procedimiento de delimitación de áreas o de determinación de inmuebles.*

1. La delimitación de las áreas a que hace referencia el artículo anterior se podrá realizar directamente en el planeamiento urbanístico, y también mediante el procedimiento de delimitación de unidades de actuación.

2. En cualquier caso, el procedimiento exigirá:

a) La justificación tanto de la necesidad y la oportunidad de la medida y de las previsiones económico-financieras correspondientes como del ámbito delimitado, que deberá constar en una memoria justificativa.

b) La determinación de las fincas afectadas y de las personas propietarias correspondientes, mediante una relación de los bienes afectados y un plano de delimitación, a escala adecuada, con expresión de las calles, los sectores, las unidades o las fincas afectadas.

c) La determinación, respecto a cada área, de cuál es la administración municipal o actuante que puede ejercer los derechos de tanteo y retracto.

d) La notificación a las personas propietarias afectadas y la anotación en el Registro de la propiedad, con expresión en ambos casos de lo previsto en la letra c) anterior.

3. Se aplicará el mismo procedimiento establecido en los apartados 1 y 2 anteriores en lo referente a la sujeción a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de inmuebles de determinadas características, sin perjuicio de las modulaciones que se requieran en cuanto a la identificación específica de los inmuebles afectados.

Artículo 318. *Comunicación al Registro de la propiedad.*

1. El acuerdo de delimitación de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de adquisición preferente a que se refiere el artículo 316 de este Reglamento, se deberá inscribir en el Registro de la propiedad de acuerdo con el artículo 109 de la LOUS. Su eficacia quedará condicionada a la práctica de la anotación correspondiente en el expresado Registro, en la cual deberá constar la administración o la entidad urbanística que pueda ejercerlos.

2. Al efecto previsto en el apartado 1, el ayuntamiento remitirá al Registro de la propiedad que corresponda copia certificada de los planos georeferenciados en soporte físico y en formato digital interoperable que reflejen la delimitación y la relación detallada de las calles o los sectores comprendidos en aquellas áreas y de las personas propietarias y los bienes concretos afectados, mediante traslado de una copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y la extensión del derecho de adquisición preferente. La documentación incluirá una descripción de las fincas afectadas suficiente para efectuar su identificación registral, en los términos de la legislación estatal hipotecaria.

Artículo 319. *Régimen de los derechos de tanteo y retracto.*

Los plazos de ejercicio y el resto de condiciones sustantivas de los derechos de tanteo y retracto por parte de la administración actuante son los establecidos en los artículos 104 a 109 de la LOUS.

Artículo 320. *Destino de los bienes adquiridos.*

El ayuntamiento o la administración actuante que hubiese adquirido un bien como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente estará obligada a incorporarlo al patrimonio público de suelo correspondiente o, en todo caso, a asignarle un destino de acuerdo con las finalidades establecidas en el apartado 1 del artículo 104 de la LOUS. El apartamiento manifiesto de estos destinos otorgará el derecho a la anterior persona propietaria a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de la administración.

TÍTULO V

Ejercicio de las facultades relativas al uso y la edificación del suelo

CAPÍTULO I

Obligación de urbanizar y de edificar y consecuencias de su incumplimiento

Sección 1.ª Obligación de urbanizar y consecuencias de su incumplimiento

Artículo 321. *Plazos de la obligación de urbanizar.*

1. Todos los instrumentos de planeamiento que legitimen actuaciones urbanísticas que comporten la realización de obras de urbanización deberán fijar preceptivamente un plazo de inicio y un plazo de finalización.

2. Las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobado y eficaz el instrumento de ordenación urbanística y el instrumento de gestión y ejecución requeridos por la LOUS y por este Reglamento para legitimar las obras de urbanización, empiece su ejecución material. La iniciación se presume cuando existe un acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. A tal efecto, la representación de la junta de compensación o las personas promotoras podrán requerir del ayuntamiento el levantamiento de acta por parte del secretario o de la secretaria, o de la persona en quien delegue.

3. La finalización de las actuaciones de urbanización se produce cuando concluyen las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, una vez cumplidos los deberes y levantadas las cargas correspondientes. La finalización se presume cuando la administración recibe las obras o, en su defecto, cuando finaliza el plazo en que se debería haber producido su recepción desde la correspondiente solicitud acompañada de la documentación preceptiva, de acuerdo con lo que establece el artículo 335 de este Reglamento.

Artículo 322. *Consecuencias del incumplimiento de los plazos de urbanización.*

1. La declaración, a cargo del ayuntamiento, de oficio o a instancia de la administración actuante, en los supuestos de modalidades de ejecución de iniciativa privada, que la parte promotora o la junta de compensación han incumplido la obligación de urbanizar en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico, se realizará en todo caso previa audiencia de la persona o de la entidad responsable, y comportará los efectos siguientes:

a) La confiscación o ejecución inmediata de la garantía constituida para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el apartado 3 del artículo 200 de este Reglamento.

b) La suspensión de los efectos del instrumento de planeamiento en ejecución, hasta que la persona o entidad responsable garanticen, en un plazo máximo de dos meses, la totalidad del importe presupuestado de las obras pendientes de ejecutar en el momento de la declaración de incumplimiento.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, la administración podrá acordar de oficio el cambio del sistema de actuación, con independencia del resto de consecuencias que, si procede, puedan derivar del incumplimiento; o bien podrá modificar el instrumento o los instrumentos de planeamiento urbanístico que hayan legitimado la actuación de urbanización de acuerdo con la tramitación establecida en la LOUS y en este Reglamento.

3. La incoación de expediente de declaración del incumplimiento de la obligación de urbanizar se podrá inscribir en el Registro de la propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria y, a tal efecto, el órgano competente interesará del registrador o de la registradora de la propiedad la práctica de una nota marginal a la inscripción de la finca para hacer constar la incoación acordada.

Sección 2.^a Obligación de edificar y Registro municipal de solares

Artículo 323. *Obligación de edificar.*

1. El planeamiento urbanístico general o de desarrollo, según corresponda, puede fijar los plazos para iniciar obligatoriamente la edificación de los solares en los sectores, las unidades y las áreas concretas que determine. Esta obligación de edificación será también exigible aunque el solar contenga construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o de necesario derribo por el hecho de ser un obstáculo para la ejecución del planeamiento.

2. Tienen la consideración de solar, a efectos de lo que establece el apartado 1, las fincas susceptibles de ser edificadas inmediatamente de acuerdo con el planeamiento urbanístico, estén clasificadas como suelo urbano o como suelo urbanizable que en ejecución del planeamiento hayan alcanzado el grado de urbanización que determine.

3. Las personas propietarias deberán iniciar la edificación a que estén obligadas en los plazos establecidos en el planeamiento urbanístico y finalizarla en los plazos fijados por la licencia municipal.

4. Si el planeamiento no ha determinado plazos, se entenderá que el plazo para la edificación de solares tendrá una duración de cuatro años. Superados estos plazos, no serán exigibles hipotéticas indemnizaciones por reducción de aprovechamiento que derive de alteraciones del planeamiento urbanístico, ni por la revocación de la eficacia de las licencias concedidas sobre la base al planeamiento sustituido.

5. Los plazos establecidos en este artículo no se alteran aunque en el transcurso de éstos se efectúen transmisiones de dominio, y son prorrogables de manera excepcional si el ayuntamiento lo acuerda motivadamente, por razones de política de suelo o de vivienda.

Artículo 324. *Declaración del incumplimiento de la obligación de edificar.*

La obligación de edificar se incumplirá, y procederá la correspondiente declaración:

a) En caso de que no se inicie la edificación de los solares sujetos a esta obligación en los plazos fijados por el planeamiento o el que determina el apartado 4 del artículo 323 de este Reglamento.

b) En caso de que no se finalice la edificación de los solares a los cuales se refiere la letra a) anterior en los plazos fijados por la licencia municipal o por las prórrogas acordadas.

Artículo 325. *Procedimiento para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar y consecuencias de la declaración.*

1. El expediente para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar se incoará de oficio por el órgano que tenga atribuida la competencia para el otorgamiento de las licencias de edificación. La incoación deberá notificarse a las personas propietarias, arrendatarias y ocupantes del inmueble por otros títulos, si resultan conocidas, y a las personas titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la propiedad, con advertencia de los efectos que comporta la declaración. El órgano competente instará del registrador o de la registradora de la propiedad la práctica de una nota marginal en la inscripción de la finca para hacer constar la incoación acordada.

2. Instruido el procedimiento y con anterioridad a la redacción de la propuesta de resolución, se pondrá de manifiesto a la persona propietaria y a otras personas interesadas por un plazo de diez días para que puedan alegar y presentar los documentos y las justificaciones que consideren adecuadas.

3. La resolución del expediente corresponderá al ayuntamiento y deberá notificarse a la persona propietaria y a las otras personas interesadas dentro de los cuatro meses siguientes a la fecha de incoación. La ausencia de resolución y notificación en el expresado plazo producirá la caducidad del procedimiento, de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común.

4. En el caso de que la resolución consista en la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar, se deberá practicar la inscripción correspondiente en el Registro municipal de solares sin edificar, en el supuesto de que este registro haya sido creado por el ayuntamiento. Practicada la inscripción, ésta se tendrá que hacer constar en el Registro de la propiedad mediante una nota marginal, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

5. La declaración del incumplimiento de la obligación de edificar da lugar a la inscripción de la finca correspondiente en el Registro municipal de solares sin edificar, si el ayuntamiento lo hubiese creado.

6. Si no se hubiese creado el Registro municipal de solares sin edificar, la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar habilitará a la administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de persona interesada, y en todo caso, con la audiencia previa de la persona obligada, la ejecución subsidiaria de la edificación, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la LOUS. La inclusión de los terrenos respecto de los cuales se hubiese incumplido el deber de edificar en la situación de ejecución subsidiaria, habilitará igualmente a la administración actuante para la aplicación de la expropiación forzosa en los términos que regula la letra g) del apartado 1 del artículo 122 de la LOUS.

7. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosa que prevé el apartado anterior, se aplicarán las reglas que determinan los artículos 36 y 37 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, así como las de los artículos 113 y 114 de la LOUS y de los artículos 327 a 331 de este Reglamento, con exclusión de las referencias al Registro municipal de solares.

Artículo 326. *Registro municipal de solares sin edificar.*

1. Los ayuntamientos pueden crear un registro municipal de solares sin edificar, que tiene por objeto la inscripción de las declaraciones de incumplimiento de la obligación de edificar referidas a solares concretos y debe expresar, respecto de cada finca, las siguientes circunstancias:

- a) La fecha de la declaración de incumplimiento de la obligación.
- b) Los datos del Registro de la propiedad, relativos a descripción, número de finca, tomo, libro, folio, número de inscripción, cargas, gravámenes, situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la propiedad y circunstancias de las personas titulares.
- c) La situación, el nombre de la calle o la plaza y el número correspondiente y, en su caso, el nombre de la finca.
- d) La referencia catastral de la finca.
- e) Los linderos actualizados de la finca, por referencia a las calles, las plazas o las vías o bien a otras fincas colindantes.
- f) El nombre, los apellidos y el domicilio de la persona propietaria.
- g) La calificación urbanística de la finca.
- h) Las edificaciones existentes no descritas en la inscripción registral y usos constatados.
- i) Los plazos de edificación impuestos por el planeamiento urbanístico y prórrogas acordadas, en su caso.
- j) Las personas arrendatarias y ocupantes por otros títulos de los inmuebles, si resultan conocidas o comparecen en el expediente.
- k) El justiprecio de la finca, una vez determinado.
- l) Los datos de las personas adquirentes de las fincas, por expropiación o bien por venta o sustitución forzosa.

2. El Registro municipal de solares sin edificar estará a cargo del secretario o de la secretaria de la corporación y estará sujeto a la inspección del alcalde o de la alcaldesa, y se gestionará por los medios adecuados que permitan tener constancia del orden de las inscripciones y de su contenido. Se archivarán los documentos que den lugar a los asentamientos o anotaciones.

La diligencia de apertura se autoriza por el secretario o la secretaria de la corporación, mediante su firma, con el visto bueno del alcalde o de la alcaldesa. El secretario o la secretaria autoriza igualmente cada uno de los asentamientos o anotaciones en el Registro.

3. Las inscripciones en el Registro municipal de solares sin edificar se cancelan mediante la inscripción del cumplimiento de la obligación de que se trate. El registro es público, y cualquier persona tiene derecho a examinarlo y a la obtención de certificados de las inscripciones que en él consten.

4. Los asentamientos en el Registro de la propiedad de los acuerdos relacionados con el Registro municipal de solares sin edificar se ajustarán a lo establecido en la legislación estatal aplicable.

5. A los efectos previstos en el artículo 113 de la LOUS, se podrán inscribir en el Registro municipal de solares las fincas a que se refiere el apartado 5 de su artículo 117, cuando se hubiesen incumplido las órdenes de ejecución dictadas.

Artículo 327. *Consecuencias de la inscripción en el Registro municipal de solares sin edificar.*

1. La inscripción en el Registro municipal de solares sin edificar habilita a la iniciación del expediente de enajenación o sustitución forzosa o de expropiación, donde se ha de determinar el justiprecio del solar mediante un procedimiento individualizado o por tasación conjunta, con una minoración del 25 %.

2. La inscripción en el Registro municipal de solares sin edificar produce los efectos siguientes:

a) El ayuntamiento podrá expropiar el solar de oficio, para su edificación.

b) El ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá someter la finca o el solar a enajenación forzosa mediante la subasta correspondiente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa sobre contratación de las administraciones públicas, garantizando en todo caso los principios de publicidad y concurrencia. Si la subasta se declarase desierta, se deberá convocar nuevamente, en el plazo de seis meses, con una rebaja del tipo de licitación de un 10 %. Si la segunda subasta quedase igualmente desierta, el ayuntamiento, en el plazo de los seis meses siguientes, podrá adquirir el solar por el precio expresado.

c) El ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá someter la finca o el solar a sustitución forzosa, con el objeto de hacer efectiva la obligación de edificar imponiendo su ejercicio en régimen de propiedad horizontal con la persona propietaria actual del suelo, igualmente mediante la subasta correspondiente, en los términos previstos para la enajenación forzosa.

Sin perjuicio de la facultad de las personas propietarias a que se refieren el apartado 2 del artículo 114 de la LOUS y el artículo 330 de este Reglamento, si desde la inscripción de la finca en el Registro municipal de solares transcurriesen los plazos previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 111 de la LOUS sin que el ayuntamiento iniciase el expediente de enajenación o sustitución forzosa o de expropiación, estas personas podrán iniciar o reanudar la edificación si asumen previamente ante el ayuntamiento el compromiso de edificar en el plazo de un año. A tal efecto, deberán solicitar y obtener la licencia municipal pertinente o, en su caso, actualizarla, aunque se mantendrá la inscripción en el Registro municipal de solares hasta que se acredite el cumplimiento de la obligación de edificar en el expresado plazo de un año. Si las personas propietarias incumpliesen esta obligación, el ayuntamiento recuperará plenamente la habilitación a que se refiere el apartado 1 de este artículo.

3. La administración actuante podrá aplicar el régimen del sistema de expropiación a todos o a parte de los solares incluidos en el Registro municipal de solares sin edificar.

4. La inclusión en el Registro municipal de solares sin edificar de una finca en que exista alguna de las construcciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 323 de este Reglamento no comportará la situación de venta forzosa hasta que hayan transcurrido dos años desde su inscripción, siempre que en este plazo las personas propietarias no hubiesen iniciado o continuado las obras de rehabilitación o edificación, y también si no hubieran acabado dichas obras en el plazo fijado por la licencia.

5. En los términos de la legislación estatal, dictada la resolución declaratoria del incumplimiento de los deberes de edificación y acordada la aplicación del régimen de enajenación o sustitución forzosa, la administración actuante trasladará al Registro de la propiedad el certificado del acto correspondiente para su constancia mediante una nota marginal de la última inscripción de dominio.

6. Cuando en una licitación pública se alcance un precio superior a la valoración del solar consignada en el Registro municipal de solares sin edificar, la diferencia corresponde al ayuntamiento, que lo integrará en el patrimonio público municipal de suelo.

Artículo 328. *Efectos de la enajenación y de la sustitución forzosa.*

1. La enajenación de una finca incluida en el registro municipal de solares sin edificar, por expropiación o por subasta, se produce con todas las cargas vigentes cuando no impidan el ejercicio de la obligación de edificar de acuerdo con el planeamiento urbanístico, siempre que las mencionadas cargas hayan sido constituidas por un título anterior a la notificación, y a la anotación en el Registro de la propiedad, de la declaración de incumplimiento de la obligación de edificar. En estos casos, del precio que tenga que pagar la persona adquirente se deberá descontar el valor de las cargas que graven la finca y subsistan. La persona adquirente deberá asumir expresamente, en la escritura de adquisición, el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con las cargas expresadas.

2. Las cargas posteriores a la fecha de notificación y de anotación a que hace referencia el apartado 1 o las que sean incompatibles con la obligación de edificar quedarán extinguidas de pleno derecho por el hecho de la transmisión, y el registrador o la registradora de la propiedad deberá cancelarlas a solicitud de las personas interesadas, de acuerdo con la legislación hipotecaria. Los derechos personales que afecten a la finca e impliquen su ocupación se extinguirán con la indemnización previa correspondiente, y sin perjuicio del derecho de realojo, si procede.

3. Si son las personas propietarias las que se propongan iniciar o finalizar la edificación, el otorgamiento de la licencia comportará igualmente la extinción definitiva de los arrendamientos y otros derechos personales, en los mismos términos a que se refiere el apartado 2, sin perjuicio del derecho de retorno regulado por la legislación de arrendamientos urbanos.

4. El pago o el depósito de la indemnización a que se refiere el apartado 2 deberá ser siempre previo a la cancelación del derecho de que se trate y al ulterior desalojo.

Artículo 329. *Obligaciones de las personas adquirentes.*

Las personas adquirentes de solares están obligadas a iniciar o reanudar la edificación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca o de la obtención o la actualización, en su caso, de la licencia municipal pertinente. Si las personas adquirentes incumplen la obligación de edificar, con la declaración previa correspondiente, el inmueble pasa nuevamente a la situación de venta o sustitución forzosa.

Artículo 330. *Requisitos para enajenar inmuebles en situación de venta o sustitución forzosa.*

Las personas propietarias de inmuebles en situación de venta o sustitución forzosa, mientras ésta subsista y no se hayan iniciado los trámites de expropiación o de licitación pública, pueden enajenarlos directamente, si previamente las personas compradoras asumen ante el ayuntamiento el compromiso de edificar en los términos fijados en el artículo anterior. En este caso, se suspende la situación de venta o sustitución forzosa, pero no se cancela su inscripción en el Registro municipal de solares hasta que se acredite el cumplimiento de la obligación de edificar que tienen las personas adquirentes.

Artículo 331. *Garantía del cumplimiento de las obligaciones.*

1. Están obligadas a garantizar el cumplimiento de la obligación de edificar tanto las personas adjudicatarias de la subasta y las beneficiarias de la expropiación como las propietarias de la finca incluida en el Registro municipal de solares sin edificar que pretendan cumplir esta obligación directamente o por medio de una tercera persona adquirente.

2. Al efecto previsto en el apartado 1 anterior, las garantías exigidas serán de una cuantía del 25% del presupuesto de las obras de edificación, si se trata de la persona propietaria, o bien del 10% de aquel si se trata de la persona adjudicataria de la subasta o de la beneficiaria de la expropiación.

La constitución de las garantías se efectuará mediante alguna de las formas admitidas por la legislación en materia de contratos de las administraciones públicas. El incumplimiento de obligaciones comportará la pérdida de la garantía constituida.

3. La persona propietaria, para llevar a cabo la edificación durante el plazo de suspensión que prevé el apartado 4 del artículo 327 de este Reglamento, deberá depositar la fianza establecida en el apartado 2 de este artículo y deberá obtener la licencia correspondiente.

CAPÍTULO II

La conservación de obras y construcciones

Sección 1.^a Las obras de urbanización

Subsección 1.^a Conservación de las obras de urbanización

Artículo 332. *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y de las instalaciones de los servicios públicos correspondientes, es competencia del municipio o bien de las personas propietarias agrupadas en entidad urbanística de conservación, en los supuestos a que se refieren los apartados siguientes.

2. Corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por personas particulares, sea como consecuencia de actuaciones aisladas o sistemáticas mediante modalidades de reparcelación, o como consecuencia de una actuación a través de alguno de los sistemas de ejecución de iniciativa pública, tanto si se han promovido por el ayuntamiento como por otra entidad pública distinta. El municipio sólo asumirá la conservación en el momento en que reciba la totalidad de obras correspondientes, de acuerdo con lo que establecen los artículos 335 o 336 de este Reglamento.

3. No obstante lo previsto en el apartado 2, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a las personas propietarias de los solares, previa constitución de garantía y agrupadas legalmente en entidad urbanística de conservación de acuerdo con los artículos 273 a 276 de este Reglamento, en los supuestos siguientes:

a) Cuando las personas propietarias hayan asumido voluntariamente la conservación a través de cualquier procedimiento que garantice la oportuna publicidad.

b) Cuando el instrumento de planeamiento que haya legitimado la ejecución de la urbanización así lo determine, por razones justificadas de desproporción entre los costes y los tributos, derivada del carácter extensivo de la urbanización u otras circunstancias concurrentes.

La entidad urbanística colaboradora mantendrá la obligación de conservación en cualquiera de los supuestos anteriores hasta que el ámbito urbanizado llegue a tener consolidada la edificación correspondiente a los terrenos con aprovechamiento lucrativo de las personas propietarias en un porcentaje del 50%, correspondiendo después la conservación al municipio, momento en el que se devolverán las garantías constituidas a que se refiere el apartado 4 de este artículo, previa resolución del correspondiente ayuntamiento.

4. La entidad de conservación formalizará una garantía financiera prestada con los requisitos establecidos en la legislación reguladora de la contratación del sector público, que no podrá ser inferior al 3% del coste de ejecución material de las obras de urbanización.

5. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria, y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras regulado en este Reglamento. Están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar y obtener de éste o, en su caso, de la administración actuante, la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a las personas propietarias que las integran. El ayuntamiento o la administración actuante entregará el importe de las cuotas a la entidad de conservación.

En el supuesto de que las personas propietarias no se constituyan en entidad urbanística de conservación en los supuestos en que así lo determina el planeamiento, o en el supuesto de que existan personas propietarias que no se hayan adherido, se aplicará lo previsto en el apartado 2 del artículo 273 de este Reglamento.

6. La participación de las personas propietarias en los gastos de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, las dotaciones y las instalaciones de los servicios públicos, cuando no sea a cargo del ayuntamiento o de la administración actuante, se determinará de acuerdo con la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de reparcelación con la modalidad correspondiente, salvo que se disponga otra cosa en los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Si sobre los solares resultantes se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la participación de las personas propietarias en la obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad, siendo esta comunidad la entidad obligada inicialmente.

Subsección 2.^a Cesión y recepción de las obras de urbanización

Artículo 333. *Cesión y entrega de las obras de urbanización.*

1. La cesión de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el plan urbanístico y en el proyecto de urbanización aplicables, cuando su ejecución no corresponda directamente al ayuntamiento, se deberá efectuar a favor del ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, a contar desde que la persona responsable de la ejecución hubiese recibido la obra.

2. La expresada cesión se podrá referir a una parte del sector o unidad de actuación urbanística, aunque no se hubiese completado la urbanización de su totalidad, si se correspondiese con una fase determinada a estos efectos por el instrumento de planeamiento o por el proyecto de urbanización, o si el área ya urbanizada constituyese una unidad funcional directamente utilizable, por disponer de todos los servicios urbanísticos.

3. La cesión deberá formalizarse en un acta a subscribir por el ayuntamiento y por la persona responsable de la ejecución de la urbanización, en los términos que prevén los artículos siguientes.

Artículo 334. *Recepción de las obras de urbanización.*

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, la conservación y la entrega de las obras y se realizará de conformidad con lo previsto en los artículos siguientes. Sin embargo, cuando las obras de urbanización sean ejecutadas por el mismo municipio, la recepción se realizará de conformidad con lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

Artículo 335. *Procedimiento de recepción de las obras de urbanización.*

El procedimiento de recepción de las obras de urbanización, en el caso de ejecución del planeamiento por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación o en los otros casos en que la ejecución de la urbanización no corresponda al ayuntamiento, se regirá por las siguientes reglas:

a) Concluida la obra, la persona responsable de la urbanización notificará este hecho al ayuntamiento, con la solicitud de incoación del expediente de recepción.

b) Con la solicitud se adjuntará el certificado expedido por la dirección técnica de las obras y, en su caso, una copia de las actas de recepción de la obra realizada por la persona o empresa contratista de que se trate y descripción de los servicios a que se refiere.

A este efecto, se adjuntará igualmente la documentación gráfica en que se concrete la obra realmente ejecutada con una memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hubiesen tenido que realizar con relación al proyecto aprobado, y la valoración económica de los diferentes servicios a ceder al ayuntamiento; así como la acreditación de la puesta en servicio por parte de las compañías suministradoras.

c) El ayuntamiento, mediante la inspección y el informe de los servicios técnicos municipales, deberá comprobar en el plazo de dos meses que la obra realizada ha sido ejecutada de conformidad con las previsiones de urbanización del planeamiento y del proyecto de urbanización.

d) En el caso de que se constatasen deficiencias relativas a las expresadas previsiones, se notificarán a la persona o la entidad solicitante con indicación de un plazo de subsanación, y una vez subsanadas en el plazo que se les hubiera concedido, se deberá proceder de conformidad con lo que establecen las normas anteriores. El ayuntamiento no podrá, en esta fase, señalar otras deficiencias diferentes que las apreciadas con anterioridad, salvo que fuesen sobrevenidas.

De forma subsidiaria, transcurrido el plazo concedido a la persona o a la entidad solicitante para la subsanación de deficiencias, el ayuntamiento puede subsanarlas y proceder a la recepción de acuerdo con lo previsto en este artículo. En este caso, los gastos derivados de la subsanación irán a cargo de la persona o la entidad solicitante.

e) El procedimiento de recepción finalizará mediante la resolución o el acuerdo expreso que dicte el órgano municipal competente, de acuerdo con la legislación de régimen local.

f) Si el órgano actuante no resolviera expresamente sobre la recepción de las obras en el plazo de cuatro meses desde la solicitud acompañada de la documentación a que se refiere la letra b) anterior, se entenderá estimada la petición y producida la recepción por ministerio de ley, y la persona solicitante quedará relevada del deber de conservación y comenzará a partir de este momento, el cómputo del año de garantía a que se refiere la letra i) de este artículo.

El plazo para resolver el procedimiento de recepción podrá prorrogarse por dos meses adicionales mediante acuerdo que deberá adoptarse dentro de los dos primeros meses, motivado en el número de solicitudes pendientes, o en la entidad o la complejidad de las obras a recibir o en las comprobaciones necesarias del estado de las obras, las construcciones o las instalaciones.

g) La resolución o acuerdo municipal se notificará en el plazo máximo de diez días desde su adopción, y deberá indicarse a la persona o la entidad responsable de la ejecución la fecha de formalización del acta correspondiente, que deberá tener lugar dentro de los tres días siguientes al de la notificación de la resolución o el acuerdo de recepción.

El acta será suscrita conjuntamente por la persona o la entidad responsable de la ejecución, asistida de personal facultativo si lo considera oportuno; por el alcalde o la alcaldesa o la persona en quien deleguen; por el personal facultativo municipal o designado al efecto por el ayuntamiento en caso de no disponer de servicios técnicos; por el personal facultativo encargado de la dirección de las obras, y por el secretario o la secretaria de la corporación; a los efectos de dar fe y emitir el certificado administrativo correspondiente.

Si la persona o la entidad responsable de la ejecución de la urbanización no asistiese al acto de recepción, el ayuntamiento le remitirá un ejemplar del acta formalizada para que en un plazo de diez días pueda formular las alegaciones que considere oportunas. En este caso, la recepción de las obras requerirá la resolución de las alegaciones eventualmente formuladas.

El certificado administrativo del acta deberá remitirse al Registro de la propiedad a los efectos procedentes de acuerdo con la legislación aplicable.

h) En ningún caso se entenderá que el ayuntamiento ha recibido las obras de urbanización de forma tácita por actuaciones propias que no hubiesen seguido el procedimiento establecido en este artículo, sin perjuicio de su obligación de instruir el expediente correspondiente.

i) La urbanización ejecutada, de acuerdo con el artículo 116.2 de la LOUS, se encontrará sujeta al plazo de garantía de un año, desde el día siguiente al de la formalización del acta a que se refiere el apartado g) anterior o desde la fecha en que se entienda producida la recepción por ministerio de ley, sin perjuicio de que el municipio o la entidad responsable asuman la conservación.

Durante este plazo, la persona o la entidad que hubiese entregado las obras al municipio responderá de todos los defectos y los vicios de construcción que fueran apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización.

Finalizado el plazo de garantía, en caso de no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización o bien subsanadas oportunamente en el plazo concedido, la persona responsable quedará relevada de responsabilidad y se dispondrá la devolución de las garantías depositadas para responder de la ejecución correcta de las obras de urbanización, sin perjuicio de la aplicación del régimen sobre vicios ocultos de acuerdo con la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Artículo 336. *Recepción de oficio o a instancia de las personas afectadas.*

1. En el supuesto de que la persona o la entidad responsable de la urbanización, una vez concluidas las obras correspondientes, no procediese a comunicar la finalización de las obras y solicitase su recepción en el plazo establecido en el artículo 333 de este Reglamento, el ayuntamiento, por iniciativa propia o a instancia de las personas propietarias afectadas, deberá notificarle dicha circunstancia para que solicite en un plazo de dos meses la citada recepción, de acuerdo con lo que establece el artículo anterior. Transcurrido este plazo sin haberse efectuado la solicitud, el ayuntamiento, de oficio, deberá proceder a la recepción de las obras de urbanización.

2. La recepción de las obras deberá realizarse incluso en el supuesto de que la persona o la entidad que deba entregarlas no fuese localizable y se producirá mediante el siguiente procedimiento:

a) El órgano municipal competente ordenará que los servicios técnicos emitan informe sobre la situación en que se encuentren las obras de urbanización, con relación al cumplimiento de los requisitos exigidos en el planeamiento, y en su caso, en el proyecto de urbanización, así como su idoneidad para su finalidad.

b) Se citará a la persona o a la entidad promotora de la urbanización, mediante anuncios en el tablón de edictos del ayuntamiento del último domicilio conocido, en la dirección o en el punto de acceso electrónico del ayuntamiento que inicie el procedimiento, y en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, con advertencia de la iniciación del expediente de recepción de las obras de urbanización. En el supuesto de que la persona o la representación de la entidad promotora comparezca a la citación, se aplicarán los mismos trámites previstos en los artículos precedentes.

Si no compareciera a la citación se deberán seguir los siguientes trámites:

c) Se iniciará de oficio la recepción mediante la resolución o el acuerdo del órgano municipal competente, en el cual expresamente se hará constar:

1.º La denominación de la urbanización, situación geográfica y expresión de sus linderos.

2.º El nombre y los apellidos o la identificación y el último domicilio conocido de la persona o de la entidad promotora.

3.º La advertencia de que las obras de la urbanización que no se hayan acabado, que no se ajusten a las previsiones contenidas en los planes o que no sean susceptibles de servir al destino urbanístico establecido, irán a cargo de las personas propietarias adquirentes de terrenos en la urbanización mediante la exacción de las cuotas de urbanización correspondientes.

4.º La relación de bienes y servicios de cesión obligatoria que deban ser objeto de recepción.

d) Se publicará el acto o el acuerdo municipal de inicio de la recepción en el tablón de edictos del ayuntamiento, en su dirección o en el punto de acceso electrónico y en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, y se concederá un plazo de un mes para que las personas interesadas puedan alegar lo que consideren conveniente en defensa de sus intereses legítimos.

e) Se procederá a la recepción de la urbanización mediante la resolución o el acuerdo del órgano municipal competente que deberá adoptarse en un plazo no superior a cuatro meses, a contar desde la finalización del periodo de información pública.

La aplicación del procedimiento regulado en este apartado se entiende sin perjuicio de que el ayuntamiento finalice las obras de urbanización no ejecutadas mediante el sistema de parcelación en la modalidad de cooperación previsto en la LOUS y en este Reglamento.

Artículo 337. *Incorporación de las obras al inventario de bienes.*

La recepción de obras de urbanización que tengan carácter inventariable y, en su caso, las de mejora, implicará su incorporación al inventario municipal de bienes y derechos correspondiente, salvo que ya se hubiese materializado dicha incorporación mediante el proyecto de reparcelación. A tal efecto, el acta de recepción deberá adjuntar, adicionalmente a la documentación a que se refiere el artículo 335 de este Reglamento, un estado de las dimensiones y las características de las obras ejecutadas que deban ser objeto de alta en el inventario de bienes, que las defina con el suficiente detalle en el momento de la recepción.

Artículo 338. *Requisitos para el otorgamiento de licencias de primera ocupación.*

El ayuntamiento no podrá otorgar la licencia de primera ocupación o utilización a que se refieren el artículo 134.1.m) de la LOUS y el artículo 382 de este Reglamento, a ninguna edificación o instalación hasta que no se cumplan los siguientes requisitos:

a) La recepción de las obras de urbanización que afecten a la edificación o instalación de que se trate, previa la tramitación del procedimiento que corresponda de entre los regulados en los artículos anteriores de la presente subsección segunda.

b) La prestación, de manera efectiva, y por parte de las compañías suministradoras, de los servicios urbanísticos correspondientes.

Sección 2.ª Las obras de edificación y obras en bienes inmuebles en general

Subsección 1.ª Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación, y órdenes de ejecución

Artículo 339. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Las personas propietarias de suelo y de otros bienes inmuebles, de acuerdo con el artículo 117 de la LOUS, están obligadas a destinarlos a los usos previstos por la ordenación urbanística. Asimismo, las personas propietarias de terrenos, construcciones, instalaciones y otros bienes inmuebles están obligadas a cumplir los deberes de uso, de conservación y de rehabilitación establecidos por la LOUS, por la legislación sectorial aplicable y por las ordenanzas municipales.

2. Están incluidos en los deberes a que se refiere el apartado anterior:

a) El mantenimiento o la reposición de las condiciones de seguridad, accesibilidad universal, salubridad y ornato público de los bienes inmuebles.

b) La conservación y la rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas o de las condiciones de funcionalidad de los otros tipos de construcciones, de acuerdo con su destino.

c) Aquellos deberes de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación que determina la normativa sectorial de patrimonio histórico o las normas de planeamiento urbanístico, en particular los planes especiales y el catálogo de elementos y espacios protegidos.

d) El cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas en el planeamiento municipal para ámbitos determinados.

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarios para satisfacer con carácter general los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento.

3. Las personas propietarias o la administración deben sufragar el coste derivado de los deberes a que se refiere el apartado 1 anterior, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso y teniendo en cuenta el exceso sobre el límite de los deberes de las personas propietarias cuando se trate de obtener mejoras de interés general o estético no previstas en el planeamiento.

A tal efecto, el deber de las personas propietarias de edificios alcanzará el importe de los trabajos y las obras que no supere el límite de su contenido normal, constituido, de acuerdo con el artículo 119.2.c) de la LOUS, por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con características similares a la preexistente en cuanto a su dimensión y uso, realizada en las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, para que quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando se ordene o imponga a la persona propietaria la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan el expresado límite, podrá requerir a la administración a que abone el exceso. En todo caso, la administración podrá establecer, de acuerdo con la legislación aplicable, ayudas públicas o bonificaciones en los tributos por otorgamiento de licencias.

Artículo 340. *Deber de conservación del suelo rústico y del suelo urbanizable.*

En los terrenos clasificados como suelo rústico, como suelo urbanizable mientras no se haya iniciado su proceso de transformación y en el suelo vacante de edificación, el deber de conservación a que se refiere el anterior artículo 339 de este Reglamento comportará para las personas propietarias y a su cargo, la ejecución de las obras o actuaciones necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, de incendio o de inundación, así como daños o perjuicios a terceras personas o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de éstas en los términos que disponga la legislación específica. El cumplimiento de este deber no exime de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

Artículo 341. *Órdenes de ejecución.*

1. Los ayuntamientos tienen que ordenar de oficio o a instancia de cualquier persona interesada la ejecución de las obras o de las actuaciones necesarias para conservar las condiciones a que se refieren los artículos anteriores. Serán órganos competentes para incoar y resolver el procedimiento correspondiente los que se determinen de conformidad con la legislación sobre régimen local.

2. Las órdenes de ejecución obligan a las personas físicas o jurídicas propietarias del suelo y de las construcciones afectadas. De acuerdo con la LOUS y este Reglamento, la transmisión de fincas no modificará la situación de la persona titular respecto de los deberes de la persona propietaria establecidos en la legislación urbanística o exigibles por sus actos de ejecución. En consecuencia, en relación con las órdenes de ejecución que deban adoptarse o hayan sido adoptadas, la nueva persona propietaria quedará subrogada en la obligación de la anterior persona propietaria.

En el supuesto de que la orden de ejecución se haya dirigido a la persona propietaria anterior, corresponderá cumplirla a la persona que sea propietaria en el momento de ejecutarla, que deberá disponer del periodo de ejecución voluntaria correspondiente.

Artículo 342. *Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.*

1. El procedimiento para ordenar el cumplimiento del deber legal de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación de un inmueble mediante órdenes de ejecución, siempre con observancia del principio de proporcionalidad administrativa, puede iniciarse de oficio por el órgano competente de acuerdo con la normativa de régimen local, por iniciativa propia o como consecuencia de una orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

Con anterioridad al acuerdo o la resolución de inicio, el órgano competente podrá llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer las circunstancias del caso y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia de iniciar el procedimiento o archivar las actuaciones.

2. El procedimiento a que hace referencia el apartado 1 se podrá iniciar igualmente a solicitud de una o varias personas interesadas. Se considerarán personas interesadas las que sean titulares de derechos reales sobre el inmueble de que se trate o tengan su derecho

de uso y las terceras personas que puedan resultar perjudicadas en sus bienes, derechos o intereses legítimos por el estado de conservación y rehabilitación del expresado inmueble.

3. Cuando se hubiese abierto un periodo de información previa a la iniciación de oficio del procedimiento, los servicios técnicos y, en su caso, los servicios jurídicos del municipio competente para dictar la orden de ejecución de que se trate, previas las inspecciones pertinentes, deberán informar sobre las actuaciones correspondientes.

Estos informes, conjuntamente con las otras actuaciones previas que se hubieran practicado, se incorporarán al procedimiento cuando se acuerde o se resuelva su iniciación de oficio.

4. Cuando no se hubieran practicado actuaciones previas, las inspecciones y los informes a que hace referencia el apartado 3 se efectuarán y emitirán después de la iniciación del procedimiento, de oficio o a solicitud de una o varias personas interesadas. Estas inspecciones e informes podrán reiterarse a criterio de los técnicos informantes o a petición de la persona instructora, en particular cuando, en atención a la dinámica de las deficiencias analizadas, puedan repercutir en la salud de las personas o en la seguridad de las personas o de las cosas.

5. Cuando la orden de ejecución afectase a un inmueble catalogado o declarado bien de interés cultural, o que fuese objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, será preceptivo y vinculante el informe del órgano competente del Consejo Insular de Mallorca en materia de patrimonio histórico y cultural. El informe se emitirá en el plazo máximo de un mes y establecerá los efectos de la orden de ejecución en relación con los bienes protegidos.

6. Instruido el procedimiento e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución correspondiente, se conferirá audiencia del procedimiento a las personas interesadas para que puedan alegar y presentar los documentos que consideren procedentes en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince.

7. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución expresa que pone fin al procedimiento para dictar una orden de ejecución será de seis meses desde el acuerdo o la resolución de la iniciación de oficio o, si se inició a solicitud de una o varias personas interesadas, desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

8. Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado 7 sin que se hubiese notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio. Cuando el procedimiento se hubiese iniciado a solicitud de una o varias personas interesadas y comportase la afectación de bienes, derechos o intereses legítimos de terceras personas, las personas solicitantes podrán entender desestimada la solicitud por silencio administrativo a partir del vencimiento del plazo máximo sin que se haya notificado la resolución expresa.

Artículo 343. *Resolución del procedimiento.*

1. La resolución que pone fin al procedimiento para dictar una orden de ejecución, que deberá formalizarse por escrito, será motivada, con referencia sucinta a los hechos y con referencia explícita a la norma o las normas que la justifiquen.

2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con claridad y precisión las obras, las actuaciones o los actos que las personas obligadas deban ejecutar y establecer el plazo para su ejecución voluntaria en proporción a su entidad y complejidad.

3. Las resoluciones que dicten las órdenes de ejecución advertirán que su incumplimiento habilitará a la administración para adoptar cualquiera de las medidas que prevén los apartados 4 y 5 del artículo 117 y la letra e) del apartado 1 del artículo 122 de la LOUS consistentes en:

a) La ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada o el otorgamiento de un nuevo plazo para realizar las actuaciones ordenadas. En el supuesto de que la administración opte por ejecutar subsidiariamente la orden de ejecución, irá igualmente a cargo de la persona obligada el coste del proyecto técnico que, si procede, deba redactarse.

b) La imposición de multas coercitivas, en los mismos términos previstos en el apartado 4 del artículo 150 de la LOUS, hasta que se cumpla la obligación de conservación.

c) La inclusión de la finca en el registro municipal de solares sin edificar, a los efectos del artículo 113 de la LOUS.

d) La expropiación forzosa de los inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 122 de la LOUS, por inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

Artículo 344. *Efectos de las órdenes de ejecución.*

1. El acto administrativo firme que dicte la orden de ejecución que corresponda comportará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. De acuerdo con la legislación estatal, esta afección real se hará constar, mediante una nota marginal, en el Registro de la propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

2. De acuerdo con lo previsto en la LOUS y en este Reglamento, en los casos de inejecución injustificada de las obras o actuaciones ordenadas, en el plazo conferido a tal efecto, la administración podrá llevarlas a cabo subsidiariamente o, alternativamente, podrá aplicar cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa de las previstas en el artículo 343 anterior de este Reglamento, a su elección. En estos supuestos, el límite máximo del deber de conservación se podrá elevar hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o del edificio correspondiente.

3. Cuando la persona propietaria incumpla lo acordado por la administración, una vez dictada la resolución que declare el incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, el órgano competente remitirá al Registro de la propiedad el certificado del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 345. *Órdenes de ejecución y licencia urbanística.*

1. No es exigible la obtención de licencia urbanística previa para ejecutar las obras o las actuaciones que constituyen el objeto de una orden de ejecución, salvo que, de conformidad con la normativa aplicable, requieran la elaboración de un proyecto técnico. En este caso, la orden de ejecución debe señalar el plazo de presentación de este proyecto y del resto de documentación exigible, y la persona obligada deberá solicitar y obtener la licencia urbanística correspondiente antes de la ejecución de los actos ordenados. En todo caso, la elaboración del proyecto técnico de obras irá a cargo de la persona obligada.

2. No obstante lo previsto en el apartado 1 anterior, las actuaciones que, por razones de urgencia o necesidad, no admitan demora se ejecutarán de forma inmediata y bajo la dirección técnica correspondiente, en las condiciones y con las características que se determinen en la misma orden.

Artículo 346. *Otras órdenes de ejecución.*

El Consejo Insular de Mallorca y los ayuntamientos pueden ordenar, asimismo, de acuerdo con el apartado 6 del artículo 117 de la LOUS, independientemente de las causas reguladas en los artículos anteriores, y por motivos de interés estético y de conservación del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico, la ejecución de las obras de conservación, reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin perjuicio de las medidas específicas previstas en la legislación en materia de patrimonio histórico de las Illes Balears.

Subsección 2.^a Evaluación de los edificios e inspección de construcciones.

Artículo 347. *Evaluación de los edificios e inspección de las construcciones y las edificaciones.*

Las personas propietarias de inmuebles, construcciones y edificaciones a que se refiere el artículo 118 de la LOUS, estarán obligadas en los términos que se establecen en el expresado artículo, a presentar el informe de evaluación de edificios o el informe técnico ante el ayuntamiento correspondiente, para que éste lo remita a la consejería del Gobierno de las Illes Balears competente en materia de vivienda, para su incorporación al Registro de informes de evaluación de edificios que prevé la disposición adicional décima de la LOUS.

Subsección 3.^a Supuestos de ruina de inmuebles

Artículo 348. *Declaración de estado ruinoso.*

1. Si un inmueble, o una parte de éste de acuerdo con el apartado 3 de este artículo, se encuentra en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, lo declarará, previa audiencia de las personas propietarias y de las residentes, salvo que una situación de peligro inminente lo impida.

2. Se declara el estado ruinoso de un inmueble o de una parte de éste, en los supuestos siguientes:

a) En el supuesto técnico, cuando los daños comportan la necesidad de una auténtica reconstrucción del inmueble porque los daños no son reparables técnicamente por los medios normales.

Se considera incluido en el supuesto técnico el caso que el inmueble presente un agotamiento generalizado de los elementos estructurales o de algunos de sus elementos estructurales fundamentales.

b) En el supuesto económico, cuando el coste de las obras de reparación necesarias para cumplir las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, en el caso de viviendas u otras de similares para otros usos, es superior al 50% del coste de una construcción de nueva planta de características similares a la existente, en cuanto a la dimensión y el uso.

El supuesto económico se acredita mediante una valoración de las obras a realizar para cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables a los edificios existentes, o con las condiciones de funcionalidad de los otros tipos de construcciones, así como una valoración del coste de construcción de nueva planta de un edificio de iguales dimensiones, usos y con cualidades análogas a la edificación existente. Estas valoraciones en ningún caso pueden tener en consideración el valor del suelo.

La valoración de las obras a realizar debe contenerse en un presupuesto por partidas, que debe incluir planos del edificio en los que se especificarán las obras necesarias para mantener la construcción, o la parte de esta construcción que resulte afectada, en las condiciones estructurales adecuadas para otorgar una licencia de rehabilitación del edificio para su adecuación estructural, de forma que queden garantizadas su estabilidad y su resistencia mecánica.

c) En el supuesto urbanístico, cuando es necesario ejecutar obras imprescindibles para asegurar la estabilidad de la edificación y la seguridad de las personas, no autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor.

En todo caso, se considera que hay supuesto urbanístico cuando el inmueble se encuentra en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo 68.2.a) de la LOUS, y las obras necesarias para mantenerlo en condiciones de estabilidad y seguridad de las personas y los bienes exceden las admitidas para las construcciones y edificaciones en esa situación de fuera de ordenación.

3. Sólo se puede declarar el estado ruinoso parcial de un inmueble en caso de construcciones complejas integradas por cuerpos funcionalmente y estructuralmente autónomos y separables que no constituyan una unidad material desde el punto de vista constructivo y arquitectónico.

4. La declaración de estado ruinoso comportará la obligación de las personas propietarias, en el plazo que se determine por el órgano competente que será como máximo de un año, de ejecutar las actuaciones fijadas por la administración. En caso de incumplimiento del plazo fijado, se procederá a la ejecución subsidiaria a cargo de la persona interesada.

Artículo 349. *Inicio del procedimiento para la declaración de estado ruinoso.*

1. El procedimiento para la declaración de estado ruinoso podrá iniciarse de oficio, por acuerdo del órgano municipal competente, como consecuencia del informe de los servicios técnicos municipales, o bien como consecuencia de la petición razonada de otro órgano o de una denuncia. En este último caso, presentada la petición o la denuncia, se acordará la realización de actuaciones previas consistentes en la emisión de un informe por parte de los

servicios técnicos municipales y, en atención a su contenido, se decidirá, si procede, el inicio del expediente o bien el archivo de las actuaciones.

2. El procedimiento para la declaración de estado ruinoso podrá iniciarse igualmente a solicitud de la persona interesada. A tal efecto, se considerarán personas interesadas, además de las propietarias o titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, a las personas arrendatarias y otras ocupantes, y a las personas físicas o jurídicas que aleguen la existencia de daño o peligro en sus bienes, derechos o intereses legítimos.

3. Las solicitudes de iniciación del procedimiento de declaración de estado ruinoso a instancia de persona interesada deberán identificar el inmueble a que se refieran, el motivo o los motivos en que se base el estado de ruina, a las personas propietarias y a las eventuales titulares otros derechos reales sobre el inmueble, así como la relación de personas arrendatarias y otros ocupantes.

Al escrito de solicitud de iniciación también se adjuntará un certificado expedido por el personal técnico competente en el cual se deberá justificar la causa de instar la declaración de estado ruinoso, se describirá el estado físico del inmueble y se acreditará si, en el momento de la solicitud, el edificio reúne las condiciones de seguridad y la habitabilidad suficientes que permitan a las personas ocupantes su permanencia hasta que se adopte el acuerdo correspondiente.

Cuando la solicitud de inicio del expediente para la declaración de estado ruinoso se ampare en lo establecido en la letra b) del apartado 2 del artículo 119 de la LOUS y en la letra b) del apartado 2 del artículo 348 de este Reglamento, se deberá adjuntar la valoración a la que se hace referencia.

Artículo 350. *Tramitación del procedimiento.*

1. Iniciado el expediente, deberá ponerse de manifiesto a las personas interesadas que no hubiesen instado su inicio, se les conferirá traslado literal del informe o de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a un mes, puedan alegar y presentar por escrito los documentos y las justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos o intereses respectivos.

2. Cuando la declaración de estado ruinoso afectase a un bien catalogado o declarado de interés cultural, o bien cuando fuese objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, deberá remitirse el expediente al órgano del Consejo Insular de Mallorca competente en materia de patrimonio histórico y cultural, para que emita informe en el mismo plazo, para la determinación de los efectos de la declaración de ruina.

Si la declaración no afectase a un bien de los expresados en el párrafo anterior, pero afectase a un bien objeto de protección en virtud del planeamiento urbanístico o del catálogo municipal de elementos y de espacios protegidos vigentes, o que estuviese afectado por algunos de los actos de suspensión de actuaciones de demolición adoptados de acuerdo con lo establecido en los artículos 138 a 142 de este Reglamento, los informes municipales que deben emitirse en el procedimiento deberán valorar los efectos que la declaración de ruina puede comportar.

3. Transcurrido el plazo otorgado, los servicios técnicos municipales, previa inspección del inmueble, deberán evacuar el informe técnico correspondiente, y deberán remitirlo, con la propuesta de resolución que consideren adecuada, al órgano competente para su resolución.

4. El plazo para dictar y para notificar la resolución expresa que ponga fin al procedimiento de declaración de estado ruinoso será de seis meses desde la fecha de acuerdo de inicio del expediente, en los procedimientos iniciados de oficio, o desde la fecha en la que la petición tuvo entrada en el registro competente en los casos de procedimientos iniciados a instancia de la persona interesada.

Si dentro del expresado plazo no se hubiera notificado la resolución expresa, se entenderá que se ha denegado la declaración, en los casos que el expediente se hubiera iniciado a solicitud de la persona interesada, o bien que el procedimiento ha caducado, en los casos que se hubiera iniciado de oficio.

Artículo 351. *Contenido de la resolución que pone fin al procedimiento.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento deberá señalar si procede o no la declaración de estado ruinoso del inmueble.

2. Si se declarase el estado ruinoso del inmueble, la resolución que pone fin al procedimiento deberá tener el contenido siguiente:

a) Si el inmueble no estuviese catalogado o declarado bien de interés cultural, o no fuese objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, la resolución determinará la obligación de las personas propietarias de rehabilitarlo o de derribarlo, a su elección, salvo que, de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico, la rehabilitación del inmueble no fuese autorizable, supuesto en que necesariamente deberá derribarse, y se establecerá el plazo para solicitar la licencia de obras o de demolición correspondiente.

b) Ordenará la ejecución de las obras y otras medidas que resulten pertinentes para mantener la seguridad, la salubridad y las condiciones mínimas de habitabilidad del inmueble, y también las necesarias para evitar daños eventuales a las personas y a los bienes mientras no se rehabilite o derribe el inmueble, y deberá fijar el plazo para el inicio y para la ejecución de estas obras, que, como máximo, será de un año, con la advertencia expresa de que, en caso de incumplimiento, se llevará a cabo su ejecución subsidiaria a cargo de la persona interesada.

c) Cuando la declaración de estado ruinoso sea parcial, la resolución deberá ordenar, además, la ejecución de las obras de rehabilitación, de conservación y otras medidas que resulten pertinentes, para mantener la seguridad, la salubridad y las condiciones mínimas de habitabilidad de la parte del inmueble no afectada por la declaración de estado ruinoso.

3. Cuando la declaración de estado ruinoso afectase a un bien catalogado o declarado de interés cultural, o bien fuese objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, la resolución que ponga fin al procedimiento determinará los efectos de la declaración de estado ruinoso de conformidad con el informe a que se refiere en el apartado 2 del artículo 350 de este Reglamento, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, deberá notificarse la resolución que ponga fin al procedimiento al órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, quedando prohibida la demolición de estos bienes inmuebles sin la autorización previa y el informe favorable de al menos una institución consultiva de las previstas en el artículo 96 de la expresada Ley.

Cuando la declaración de estado ruinoso afectase a un bien objeto de protección, en virtud del planeamiento urbanístico o del catálogo municipal de elementos y de espacios protegidos vigentes, o que estuviese afectado por algunos de los actos de suspensión de actuaciones de demolición adoptados de acuerdo con los artículos 138 a 142 de este Reglamento, la resolución que ponga fin al procedimiento determinará los efectos de la declaración de estado ruinoso, de conformidad con lo señalado en los informes municipales emitidos y de acuerdo con las previsiones del régimen de protección correspondiente, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

4. La resolución que ponga fin al procedimiento de declaración de estado ruinoso deberá notificarse a todas las personas propietarias, ocupantes y titulares de cualquier derecho real sobre el inmueble, así como a todas las personas que hayan sido parte del procedimiento. Si la resolución declarase el estado ruinoso y acordase el desalojo de las personas ocupantes, la notificación expresará el plazo para el desalojo voluntario del inmueble, advirtiendo expresamente de su desahucio por vía administrativa en caso de incumplimiento.

5. Si se acordase que no procede la declaración de estado ruinoso del inmueble, la resolución que ponga fin al procedimiento podrá ordenar, si procede, la ejecución de las obras que resulten pertinentes para mantener la seguridad, la salubridad y las condiciones objetivas de habitabilidad o de funcionalidad del inmueble.

Artículo 352. *Efectos de la declaración de estado ruinoso.*

1. La declaración de estado ruinoso no eximirá a las personas propietarias del inmueble del deber de obtener licencia previa para la ejecución de las actuaciones que deban realizarse, ni de las responsabilidades de todo orden que se les pueda exigir respecto a los deberes de conservación que les correspondan.

2. La declaración de estado ruinoso de edificios en situación de fuera de ordenación determinará la obligación de llevar a cabo su demolición, sin posibilidad de rehabilitación.

Artículo 353. *Supuesto de ruina física inminente.*

1. Cuando se estime que existe urgencia y peligro en la demora del expediente de declaración de estado ruinoso de un edificio, el órgano municipal competente dispondrá las medidas de protección que sean necesarias adoptar, tales como el desalojo de las personas ocupantes del inmueble, la de apuntalamiento de la construcción o la edificación, el derribo total o parcial u otras que se consideren adecuadas.

2. Cuando la existencia de peligro para las personas o los bienes se desprenda del escrito en que se solicita el inicio del expediente de declaración de estado ruinoso o de la denuncia presentada por cualquier persona particular, el órgano municipal competente dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección de los servicios técnicos municipales, que deberán emitir informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, y dispondrán la adopción de las medidas de protección que sean procedentes.

3. El órgano municipal competente adoptará la resolución que sea procedente en el plazo máximo de 72 horas desde la recepción del informe técnico que concluya que hay una situación de ruina inminente, sin que resulte en este caso preceptiva la audiencia a las personas interesadas a que hace referencia el artículo 120 de la LOUS y el apartado 1 del artículo 350 de este Reglamento.

4. Si el informe técnico expresara la posibilidad de continuar ocupando el inmueble previa adopción de las medidas de apuntalamiento pertinentes, se ordenará la adopción de estas medidas y proseguirá el expediente por los trámites normales. Las medidas acordadas deberán notificarse al órgano del Consejo Insular de Mallorca competente en materia de patrimonio histórico y cultural cuando resulten afectados los inmuebles catalogados o declarados bien de interés cultural, o sean objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración.

5. En todo caso, se realizarán las visitas de inspección necesarias y, como mínimo, las indicadas en el informe de los servicios técnicos, por si variasen o apareciesen nuevas circunstancias que aconsejasen una decisión diferente. Finalizado el expediente, deberá mantenerse la vigilancia, en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el desalojo total del inmueble, si fuese procedente.

6. Siempre que la urgencia lo permita, se emitirán órdenes de ejecución urgentes. Si la situación lo recomendase, el ayuntamiento adoptará las medidas directamente y repercutirá su coste a las personas propietarias.

7. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas urgentes de protección a que se refiere el apartado 1 de este artículo, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe a la persona propietaria del inmueble. Los gastos y las indemnizaciones que, en su caso, satisfaga el municipio por la adopción de las medidas de protección descritas en este artículo, serán repercutibles y a cargo de las personas propietarias del inmueble, hasta el límite del deber de normal de conservación, y la administración podrá exigirlos por vía de apremio.

8. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de estado ruinoso.

TÍTULO VI

Expropiación forzosa por razón de urbanismo

Artículo 354. *Supuestos de expropiación por razón de urbanismo.*

1. La expropiación por razón de urbanismo puede tener por objeto la ejecución del planeamiento por sectores o por unidades de actuación completas. En este caso, se aplicará el sistema de expropiación.

2. La expropiación urbanística también puede tener por objeto la realización de actuaciones aisladas para la obtención de terrenos destinados según su calificación a sistemas urbanísticos de titularidad pública o de servicio público siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber de legal de cesión obligatoria y gratuita, bien porque hay una necesidad urgente de anticipar su adquisición, así como también en los supuestos que determina el apartado 1 del artículo 122 de la LOUS, en el resto de supuestos específicos de expropiación en ella establecidos y en este Reglamento.

3. La expropiación forzosa por razón de urbanismo también se aplicará para la imposición de servidumbres o para la modificación o supresión de servidumbres preexistentes, cuando así lo requiera la ejecución del planeamiento.

4. Las personas físicas o jurídicas subrogadas en las facultades de los organismos competentes para la ejecución de planes urbanísticos o de las obras correspondientes podrán ser beneficiarias de las expropiaciones que de ello se deriven.

5. El coste de las expropiaciones realizadas por razones urbanísticas se podrá repercutir sobre las personas propietarias que resulten especialmente beneficiadas por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

6. El justiprecio de una expropiación realizada por razones urbanísticas se podrá constituir, si existe acuerdo entre las partes, mediante una finca futura, que la administración expropiadora o bien la persona beneficiaria de la expropiación deberá transmitir a la persona expropiada. No será necesario el consentimiento de la persona propietaria en el supuesto previsto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 129 de la LOUS.

7. Las personas ocupantes legales de inmuebles afectados por expropiaciones por razones urbanísticas que tengan en ellos su residencia habitual tendrán el derecho de realojo o de retorno, en los términos establecidos por la legislación aplicable, tanto si se actúa mediante el sistema de expropiación como si se trata de una actuación aislada.

Artículo 355. *Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación.*

1. En el sistema de expropiación, la condición de administración expropiante recaerá en la administración actuante con potestad expropiatoria que tenga encomendada la ejecución del planeamiento que dé lugar a la expropiación. En las actuaciones aisladas, la condición de administración expropiante recaerá en el ente público con potestad expropiatoria a quien corresponda la obtención del suelo de acuerdo con el destino o con la causa que legitime la expropiación, según las previsiones establecidas en la LOUS, en otra legislación aplicable y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

2. Para llevar a cabo las actuaciones expropiatorias por razones urbanísticas, la administración expropiante podrá utilizar las formas de gestión previstas en la legislación aplicable, encomendar mediante convenio el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras administraciones públicas o utilizar fórmulas asociativas con otras administraciones públicas.

3. En los supuestos previstos en la LOUS y en este Reglamento, la condición de beneficiario o beneficiaria en las expropiaciones urbanísticas corresponderá a:

a) Las entidades urbanísticas especiales, cuando no tengan potestad expropiatoria y les corresponda la ejecución del planeamiento o se les encomienda la gestión de la expropiación en los supuestos establecidos en los apartados b) y c) del artículo 285 de este Reglamento.

b) Las entidades urbanísticas colaboradoras que lleven a cabo la ejecución del planeamiento.

c) Los sujetos titulares de la gestión urbanística integrada.

d) Las personas concesionarias de la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación.

e) El resto de personas físicas o jurídicas que ostenten dicha condición en los términos y de acuerdo con los procedimientos establecidos por la legislación aplicable.

Artículo 356. *Procedimientos que se tienen que seguir para la expropiación forzosa.*

En todas las expropiaciones derivadas de la LOUS, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, la administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en los artículos siguientes, o por realizar la expropiación de forma individualizada, de acuerdo con el procedimiento previsto en la legislación aplicable en materia de expropiación forzosa, con las especificidades que se establecen en la LOUS y en este Reglamento.

Artículo 357. *Formulación y contenido del proyecto de tasación conjunta.*

Cuando la expropiación se realice mediante el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante deberá aprobar un proyecto que, en su caso, formulará el beneficiario o la beneficiaria de la expropiación, con el contenido mínimo siguiente:

a) La causa de la expropiación, entre las establecidas en la LOUS, así como, en su caso, la referencia al instrumento de planeamiento cuya ejecución da lugar a la actuación expropiatoria.

b) La identificación y la determinación del ámbito territorial, mediante los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y límites, con un plano de emplazamiento y con un plano parcelario a una escala mínima 1:2.000.

c) Una relación de bienes y de derechos concreta e individualizada, con la descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y derechos que sean de necesaria expropiación. La relación de bienes y de derechos no será necesaria cuando ya conste en el planeamiento o en la delimitación del sector o de la unidad objeto de ejecución, sin perjuicio de las rectificaciones que, en su caso, correspondiera introducir.

d) La fijación de precios, de acuerdo con la legislación general en materia de valoraciones, con justificación razonada de los criterios utilizados.

e) Las hojas de justiprecio individualizado de cada finca; que deberán contener no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, a las obras, a las instalaciones y a las plantaciones que se deban indemnizar.

f) Las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones por la extinción de derechos derivada de la expropiación.

Artículo 358. *Tramitación del procedimiento de tasación conjunta.*

1. El proyecto de expropiación por tasación conjunta formulado con el contenido establecido en el artículo 357 de este Reglamento se aprobará inicialmente por la administración actuante con competencia expropiatoria.

2. El expediente de expropiación será expuesto al público por un plazo de un mes, para que las personas que puedan resultar interesadas en el procedimiento formulen las observaciones y las reclamaciones que estimen convenientes, en particular en cuanto a la titularidad o a la valoración de sus derechos respectivos. De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 124 de la LOUS, los errores no denunciados ni justificados en el plazo señalado no darán lugar a nulidad o a reposición de actuaciones, conservando, sin embargo, las personas interesadas, su derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda.

3. El trámite de información pública a que se refiere el apartado anterior se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. Estos anuncios señalarán oportunamente la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente de la administración expropiadora, en los que se pueda consultar íntegramente el contenido del expediente y del proyecto de expropiación aprobado inicialmente.

4. Asimismo, la resolución o el acuerdo de aprobación inicial del proyecto y de las tasaciones correspondientes se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o de derechos en el expediente, mediante traslado literal de las correspondientes hojas de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración

para que, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o a la valoración de sus respectivos derechos.

En este trámite de audiencia, las personas titulares de los bienes y de los derechos afectados podrán formular su propia hoja de aprecio, a los efectos de su consideración en la aprobación definitiva del proyecto así como, si procede, por parte del Jurado Provincial de Expropiación.

Cuando el ayuntamiento no sea la administración expropiante, se le deberá conferir audiencia del proyecto, que podrá ser simultánea a la de las personas interesadas.

5. Efectuados los trámites previstos en los apartados anteriores, en caso de que la administración expropiadora sea un municipio con una población inferior a 25.000 habitantes, dará traslado de una copia completa del expediente actuado y debidamente diligenciado al Consejo Insular de Mallorca, a fin de que en un plazo máximo de tres meses emita un informe de carácter no vinculante con carácter previo a la aprobación definitiva, que evaluará la suficiencia de la documentación, la corrección en los trámites procedimentales y la adecuación de los valores propuestos en el proyecto.

6. La aprobación definitiva del proyecto de expropiación es competencia de la administración expropiadora.

7. La resolución de aprobación definitiva del proyecto de expropiación debe ser notificada individualmente por el órgano competente de la administración expropiadora a las personas titulares de bienes y de derechos afectados, para que puedan manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

La notificación de la resolución debe advertir expresamente a las personas interesadas que la falta de pronunciamiento en el plazo de los veinte días siguientes se considera como una aceptación de la valoración fijada, en cuyo caso se entiende que el aprecio ha sido definitivamente determinado.

Si las personas interesadas, en el plazo mencionado, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración aprobada, el órgano competente de la administración expropiadora debe remitir el expediente al Jurado Provincial de Expropiación, para que fije el aprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

8. El procedimiento caduca si la administración expropiadora no dicta y notifica una resolución expresa en el plazo de un año desde su iniciación.

9. Si con posterioridad a la finalización del expediente aparecen fincas o derechos inscritos con anterioridad que no se hubieran tenido en cuenta, se aplicará lo que determina el artículo 128 de la LOUS y el artículo 32 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de enero, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

Artículo 359. *Efectos de la aprobación definitiva de la tasación conjunta.*

La resolución de aprobación definitiva del proyecto de tasación conjunta implicará, de acuerdo con el artículo 125 de la LOUS, la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o de los derechos afectados, así como el resto de efectos previstos en el expresado artículo, sin perjuicio de la continuación del procedimiento de valoración por el Jurado Provincial de Expropiación, si procede, y de la tramitación de los recursos que correspondan respecto al justiprecio.

Artículo 360. *Procedimiento de tasación individual.*

1. En caso de no seguir el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario o la beneficiaria de la expropiación, formulará la relación de personas propietarias afectadas y la descripción de los bienes y de los derechos afectados por la actuación expropiatoria.

2. La relación de bienes y de derechos deberá ser concreta e individualizada, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y de los derechos que sean de necesaria expropiación. Asimismo, la relación identificará la causa de la expropiación, de entre las establecidas en la LOUS y, en su caso, el instrumento de planeamiento cuya ejecución da lugar a la actuación expropiatoria.

3. Una vez formulada la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y de derechos, se someterá a información pública por un plazo de veinte días, salvo que esta relación se contenga ya en la delimitación de la unidad de actuación, en el proyecto de urbanización o en el proyecto de obra pública ordinaria. El trámite de información pública se efectuará mediante la inserción de un anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, que deberá señalar la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente de la administración expropiadora, en los que se puedan consultar la relación. Asimismo, la relación se someterá a trámite de audiencia de las personas interesadas en el mismo plazo.

4. La aprobación de la relación de bienes y de derechos, una vez examinadas las alegaciones, corresponderá a la administración que ejerza la potestad expropiatoria y comportará la concreción de la necesidad de ocupación, hecho que dará lugar al inicio del expediente expropiatorio, que se seguirá con quien figure como titular en la relación aprobada.

5. Las rectificaciones en la relación de bienes y de derechos requerirán la tramitación del procedimiento establecido en los apartados anteriores, pero será suficiente el trámite de audiencia a las personas interesadas, sin necesidad de información pública.

6. En este tipo de procedimiento la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de expropiación forzosa, que corresponde a la administración competente para su resolución, debe acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

Artículo 361. *Destino de los terrenos expropiados y supuestos de reversión.*

Los terrenos de cualquier clase expropiados por razones urbanísticas deberán destinarse a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico o por la LOUS, procediendo su reversión en los supuestos establecidos en el artículo 34 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de enero, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo o en otra legislación estatal aplicable.

TÍTULO VII

Intervención preventiva en la edificación y en el uso del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 362. *Actividad de intervención preventiva.*

1. Los actos de edificación, de construcción o de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en la LOUS y en este Reglamento se encuentran sujetos a intervención preventiva de la administración.

2. Mediante los instrumentos regulados en el presente título, los municipios o las administraciones públicas competentes ejercen una potestad reglada que les faculta para intervenir en la actividad de las personas particulares, con el fin de preservar la legalidad urbanística, que está constituida por el conjunto de normas legales y reglamentarias, incluidas las normas de los instrumentos de planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales, que ordenan los usos y los aprovechamientos urbanísticos del suelo, a las que se sujetan los actos de utilización del suelo y las obras que en él se implantan.

3. Todas las personas tienen el deber de colaborar en el desarrollo de las funciones de intervención preventiva que correspondan a la administración, y deben facilitar la información verídica y suficiente que se les requiera.

CAPÍTULO II

Licencia urbanística

Sección 1.ª Concepto y actuaciones sujetas a licencia urbanística

Artículo 363. *Concepto de licencia urbanística.*

La licencia urbanística es el acto administrativo mediante el cual la persona interesada adquiere la facultad de llevar a cabo los actos de transformación o de utilización del suelo o del subsuelo, de parcelación, de edificación, de demolición de construcciones, de ocupación, de aprovechamiento o de uso relativo a un terreno o a un inmueble determinado, previa concreción y comprobación por la administración competente, antes de su ejecución material, de lo que establecen y posibilitan la LOUS y este Reglamento, los planes generales municipales y los de desarrollo y demás legislación y normativa de aplicación. Cuando la legislación sectorial así lo prevea expresamente, a través de las licencias urbanísticas también se comprueba la adecuación a los requisitos que en ella se establecen.

Artículo 364. *Actos sujetos a licencia urbanística municipal.*

Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio del resto de autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, la realización de los actos siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas, las segregaciones u otros actos de división de fincas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.

b) Los movimientos de tierra, las explanaciones, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales, salvo el supuesto previsto en la letra d) del apartado 2 del artículo 389 de este Reglamento, así como los vertidos o los derramamientos de cualquier tipo de residuo en el suelo, en el subsuelo o en el litoral, sin perjuicio de las exenciones que se prevén en los planes sectoriales de residuos, o en el supuesto de que la correspondiente normativa sectorial reguladora establezca una autorización administrativa y exima de la sujeción a licencia urbanística.

c) Las obras de urbanización que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias deben contener necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.

e) La ubicación de casas prefabricadas y de instalaciones similares, sean provisionales o permanentes, excepto que se efectúen en campings o en zonas de acampada legalmente autorizados.

f) La demolición total o parcial de construcciones y de edificaciones.

g) El cambio de uso en edificaciones y en instalaciones, salvo los supuestos de modificación de usos sujetos a los procedimientos establecidos en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, en lo referente a instalación y a funcionamiento.

h) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

i) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, salvo el supuesto que se prevé en la letra c) del apartado 2 del artículo 389 de este Reglamento.

j) El cierre de solares y de terrenos.

k) Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación en lo relativo a exención de su sujeción a licencia urbanística.

l) La apertura de caminos y de accesos a parcelas.

m) La primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones en general.

n) Las obras y los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 67 de la LOUS y el artículo 184 de este Reglamento.

o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, a actividades industriales, mercantiles o profesionales, a servicios públicos o de cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

p) Las actuaciones que, aunque no impliquen obras de construcción o de edificación, supongan incremento del número de viviendas, de establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, mediante las modalidades a que se hace referencia en el artículo 385 de este Reglamento.

q) Cualesquiera otros actos que se determinen expresamente por el plan general y que no estén sujetos al régimen de comunicación previa, de acuerdo con el artículo 389 de este Reglamento..

Artículo 365. *Actos no sujetos a licencia urbanística.*

No están sujetos a la licencia urbanística:

a) Las obras de urbanización previstas en los planes y en los proyectos debidamente aprobados.

b) Las parcelaciones o la división de fincas en suelo urbano o urbanizable incluidas en un proyecto de reparcelación.

c) Las obras de mejora y de mantenimiento de las obras públicas.

d) Los supuestos especiales contemplados en el artículo 137 de la LOUS.

e) Las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución a que se hace referencia en el artículo 117 de la LOUS y en el artículo 341 de este Reglamento, sin perjuicio de la necesidad de presentación del proyecto técnico, si éste fuera exigible.

f) Los actos sujetos al régimen de comunicación previa previstos en el artículo 389 de este Reglamento.

Artículo 366. *Actos promovidos por los ayuntamientos.*

1. Cuando los ayuntamientos promuevan en su término municipal los actos de construcción o de edificación, de instalación y de uso del suelo, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2. A los efectos del título VIII de este Reglamento, el acuerdo municipal a que se hace referencia en el punto 1 anterior se denominará aprobación, con independencia de la forma que revista.

Artículo 367. *Nulidad de pleno derecho y anulabilidad de licencias, órdenes de ejecución o acuerdos de aprobación.*

1. De acuerdo con lo que se establece en el artículo 135 de la LOUS, son nulos de pleno derecho las licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución o los acuerdos municipales que aprueban los proyectos de los actos a que se refiere el artículo anterior:

a) Otorgadas sin la incorporación al expediente de las autorizaciones o de los informes concurrentes que fueran preceptivos de acuerdo con la LOUS u otra normativa sectorial aplicable.

b) Otorgadas sin que la actuación propuesta se haya sometido a información pública, cuando este trámite sea exigido expresamente en el procedimiento de otorgamiento por parte de la LOUS, por parte de este Reglamento o por otra legislación urbanística específica aplicable.

c) Otorgadas con infracción manifiesta y grave, y evidente confrontación de las determinaciones de la ordenación que derivan directamente de la LOUS, de este Reglamento y de los planes urbanísticos respecto de los actos de parcelación, de urbanización, o de los relativos al número de viviendas, o a las condiciones de uso del suelo y del subsuelo, a la altura, al volumen, a la situación de las edificaciones y a la ocupación máxima autorizables.

d) Otorgadas con infracción de las determinaciones de la LOUS, de este Reglamento, de los planes urbanísticos o de las ordenanzas municipales, respecto de los actos de

parcelación, de urbanización, de edificación y de uso del suelo y del subsuelo cuando se lleven a cabo en terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes públicas o espacios libres de edificación de carácter público, parques, jardines, infraestructuras y reservas dotacionales, bienes o espacios catalogados en el planeamiento o declarados de interés cultural o catalogados y también los que se lleven a cabo en terrenos clasificados como suelo rústico protegido.

e) Las que incurran en causa de nulidad de pleno derecho cuando así lo determina una norma sectorial con rango de ley aplicable por razón de la materia.

2. Las licencias, las órdenes de ejecución o los acuerdos municipales que incurran en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho a que se refiere el apartado 1 anterior, no producirán ningún efecto, y respecto a las actuaciones que se pudieran realizar a su amparo, se aplicarán las medidas de protección y de defensa de la legalidad urbanística y de revisión de los actos administrativos que se prevén en la LOUS y en este Reglamento para los actos sin licencia, sin limitación de plazo.

3. Las licencias, las órdenes de ejecución o los acuerdos municipales de aprobación son anulables en los supuestos y con los efectos que prevé la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Sección 2.ª Competencia y procedimiento

Artículo 368. *Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.*

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa aplicable en materia de régimen local, en función del lugar donde se ubican las obras.

2. Cuando la actuación a realizar se ubique en una finca situada en dos o más municipios, la competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponderá al órgano del Consejo Insular de Mallorca que determine su normativa propia.

Artículo 369. *Iniciación del procedimiento.*

1. El procedimiento de concesión de licencia urbanística municipal se iniciará a instancia de la persona interesada, mediante una solicitud acompañada de:

a) La documentación que identifique a la persona solicitante y, en su caso, a su representante legal.

b) La definición, con el detalle suficiente, de los actos de construcción o de edificación, de instalación y de uso del suelo y del subsuelo que pretenda realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, deberá ser un proyecto técnico. Cuando se trate de un proyecto de edificación, su contenido y sus fases se ajustarán a las condiciones establecidas en el Código técnico de la edificación para estos proyectos, que se redactarán por personal técnico competente según lo establecido en la normativa estatal vigente.

c) Las autorizaciones concurrentes o los informes sectoriales exigidos por la normativa aplicable con carácter previo a la licencia municipal, cuando la normativa mencionada establezca su obtención previa a cargo de la persona interesada.

Cuando las autorizaciones o informes previos deban emitirse por otros órganos de la misma administración que resuelva el procedimiento de licencia urbanística, el órgano competente los solicitará de oficio. En el caso de autorizaciones o informes previos concurrentes a emitir por órganos de una administración diferente a la que resuelva el procedimiento de licencia, deberán solicitarse igualmente de oficio, si así se prevé en la normativa sectorial en el plazo que ésta determine, y a falta de previsión, en el plazo de cinco días desde la presentación de la documentación completa.

Asimismo, cuando el acto para el que se solicite licencia urbanística suponga la ocupación o la utilización del dominio público, la persona interesada deberá aportar las autorizaciones o las concesiones demaniales otorgadas por la administración titular, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de la administración pública correspondiente. La falta de autorización o de concesión, o su denegación impedirá obtener la licencia urbanística y su otorgamiento al órgano competente.

d) El proyecto técnico, si fuera procedente, que el personal técnico competente deberá suscribir, siendo responsable, a los efectos que legalmente procedan, de la exactitud y la veracidad de los datos de carácter técnico que en él se consignen. Las solicitudes de licencias urbanísticas que, de acuerdo con la normativa de ordenación de la edificación, no requieran proyecto técnico deberán acompañar una memoria descriptiva de las actuaciones, en la que se definirán los datos a que se refiere la letra b) de este apartado, así como un presupuesto estimado.

e) Si resultase necesaria la utilización de grúas o instalaciones similares, se adjuntará un plano que identifique su ubicación, y una copia del seguro de responsabilidad civil, que deberá estar vigente durante el montaje, el funcionamiento y el desmontaje. Una vez instalada, se aportará un certificado que acredite su correcta instalación y el cumplimiento de las normas de conservación y funcionamiento.

f) La acreditación del derecho de la persona interesada para la realización de la construcción, la edificación o el uso pretendido. No obstante, las licencias se otorgarán salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas.

h) Los nombramientos de la persona directora de la obra y de la persona directora de la ejecución de la obra, respectivamente, cuando se trate de actuaciones en que estos agentes deban intervenir, de acuerdo con la normativa sobre ordenación de la edificación. No se exigirá la presentación de estos nombramientos si la licencia de obra se solicita mediante la presentación de un proyecto básico, caso en el que se presentarán junto con el proyecto de ejecución, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 376 de este Reglamento.

2. Cuando la solicitud de iniciación no reúna los requisitos establecidos en el apartado anterior o los exigidos para las modalidades de licencia concretas establecidas en la LOUS y en este Reglamento, el órgano competente deberá requerir a la persona interesada a que subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva en el plazo de quince días, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, con la indicación de que, si así no lo hiciera, se la tendrá por desistida de su solicitud, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la expresada Ley. El cómputo del plazo de resolución del procedimiento que prevén los artículos siguientes se iniciará una vez se hayan subsanado las faltas o se haya aportado la documentación requerida.

3. Si se declara el desistimiento de la solicitud previsto en el apartado anterior, para la obtención de licencia urbanística la persona interesada deberá formular una nueva solicitud, sin perjuicio de poder instar expresamente la incorporación al nuevo expediente de la documentación que ya contenía el archivado.

Artículo 370. *Modelos de solicitud de iniciación del procedimiento de licencia.*

Los ayuntamientos podrán regular modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para simplificar la tramitación del procedimiento y para facilitar a las personas interesadas la aportación de datos y la documentación requerida. En todo caso, estos modelos normalizados incorporarán las instrucciones correspondientes que informen de los requisitos y de los efectos básicos del procedimiento y de la forma en que se deban cumplimentar, y deberán estar a disposición de la ciudadanía en las dependencias administrativas municipales y disponer de los requerimientos necesarios para su tramitación telemática.

Artículo 371. *Instrucción del procedimiento.*

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia incluirá, en todo caso, los informes técnicos y jurídicos correspondientes, con el fin de comprobar la adecuación de la solicitud, y en su caso, del proyecto a la legalidad urbanística.

2. El informe o los informes técnicos se emitirán de forma previa al informe jurídico, debiéndose emitir por el personal de la corporación con titulación competente. Los servicios municipales correspondientes emitirán el informe jurídico. Los informes deberán contener la propuesta de resolución correspondiente a adoptar por el órgano competente.

3. Si del contenido de los informes a que se refiere el apartado anterior resultan deficiencias subsanables, se requerirá a la persona solicitante, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos infringidos, para que en el plazo de un mes pueda proceder a su subsanación. Si las deficiencias no se subsanasen en plazo, deberá declararse la caducidad del procedimiento, de acuerdo con las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

4. En el procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística, se deberá dar traslado de la solicitud y, en su caso, del proyecto a las administraciones públicas afectadas, para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia; salvo el caso de que ya hubiesen dictado acto de autorización o hubiesen emitido informe en los términos previstos en el artículo 369 de este Reglamento. El transcurso del citado plazo de un mes o el superior que determine la normativa sectorial correspondiente sin que se hubiese emitido el informe, permitirá proseguir las actuaciones, salvo en los supuestos de informes preceptivos y que fuesen determinantes de la resolución del procedimiento de licencia urbanística, caso en el que se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

5. La tramitación del procedimiento relativo a solicitudes de licencias que estén sujetas a evaluaciones ambientales de proyectos deberá adecuarse, en todo caso, a lo que determina su legislación reguladora, y deberá incorporarse al expediente la declaración de impacto correspondiente con anterioridad a su resolución.

6. Los edictos sobre convocatoria de información pública relativos a los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas en los que se exija este trámite se publicarán en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en los medios telemáticos de la administración municipal competente.

Artículo 372. *Resolución del procedimiento.*

1. El plazo para dictar y para notificar la resolución expresa del procedimiento de licencia urbanística será de un máximo de tres meses.

2. El plazo previsto en el apartado anterior se suspenderá en los términos establecidos en el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Si la causa de la suspensión fuese el requerimiento de subsanación de deficiencias de contenido material o la aportación de documentación a modificar, el requerimiento deberá realizarse en una notificación única, salvo que del cumplimiento del trámite de subsanación o de aportación se deduzcan deficiencias distintas de las señaladas anteriormente y que no pudieron ser apreciadas por el órgano que efectuó el requerimiento.

3. Transcurrido el plazo de resolución y de notificación, se podrá entender otorgada la licencia solicitada, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 5 de la LOUS, salvo los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica de las Illes Balears prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución y de notificación en plazo.

En todo caso, el otorgamiento de la licencia por falta de resolución y de notificación requerirá que la solicitud se hubiese formulado acompañada de toda la documentación exigida por este Reglamento, por el instrumento de planeamiento correspondiente y por la normativa sectorial que corresponda. La realización de los actos amparados en una licencia otorgada por falta de resolución y notificación en plazo requerirá que la persona interesada lo comuniqué de forma fehaciente al ayuntamiento, con la antelación mínima a la que se refiere el apartado 6 de este artículo.

4. El acto administrativo de otorgamiento de las licencias urbanísticas es reglado de acuerdo con las previsiones de la LOUS, de este Reglamento, del resto de legislación directamente aplicable y de las disposiciones del planeamiento urbanístico y, en su caso, del planeamiento de ordenación territorial vigente en el momento de su otorgamiento siempre que se resuelvan en plazo. Si se resuelven fuera de plazo, se otorgarán de acuerdo con la normativa vigente en el momento del vencimiento del plazo máximo en que debieron resolverse.

Todo acto administrativo que deniegue la licencia deberá ser motivado, debiendo realizar una referencia explícita a la norma o a la disposición del planeamiento urbanístico que la solicitud contradiga.

5. En ningún caso se podrán otorgar licencias urbanísticas que se basen en las determinaciones de planes urbanísticos no ejecutivos, ni siquiera condicionadas a que alcancen su ejecutividad.

6. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de licencia requerirá, en todo caso, que la persona promotora de la actuación comunique esta circunstancia al municipio, al menos con diez días de antelación.

7. Las licencias urbanísticas no alterarán las situaciones jurídicas privadas existentes entre las personas particulares y se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceras personas.

Artículo 373. *Requisitos formales del acto administrativo de otorgamiento.*

1. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia urbanística deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) La finalidad de la actuación, la descripción de las obras o el uso al que se destine la construcción o la edificación afectada.

b) La situación concreta de las obras o de las actuaciones, con indicación del nombre y número de la vía pública si se trata de suelo urbano o suelo urbanizable; o con indicación del polígono y la parcela si se trata de suelo rústico; en todos los casos con su identificación por referencia catastral.

c) La clasificación y la calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.

d) Si la actuación se proyecta en suelo rústico, la fecha de los informes o las autorizaciones previas concurrentes del Consejo Insular de Mallorca u otras administraciones competentes por razón de la materia.

e) El presupuesto de ejecución material.

f) La concreción del número de viviendas o de establecimientos que se autorizan, en su caso; así como el índice de intensidad de uso residencial o de uso turístico, en los términos que prevé el apartado 2 del artículo 67 de este Reglamento, si corresponde.

g) Los plazos de inicio y de ejecución de obras, en los términos señalados en el artículo 379 de este Reglamento, y la advertencia de las condiciones de caducidad, en los términos que se prevén en el apartado 1 del artículo 380 de este Reglamento.

h) La identificación de la persona o de la entidad promotora.

i) La identificación del personal técnico del proyecto y, en su caso, de la persona directora facultativa de las obras.

j) La indicación a la persona promotora del deber de comunicar el inicio de la actuación o de la obra objeto de licencia, con una antelación mínima de diez días.

k) La indicación expresa, si procediese, del deber de presentación en plazo del proyecto de ejecución, con advertencia de extinción de efectos de acuerdo con el apartado 5 del artículo 376 de este Reglamento.

El acto de concesión de la licencia deberá indicar cualesquiera otras especificaciones que requieran las disposiciones vigentes o aquellas condiciones de derecho que el órgano competente considere necesario incluir de acuerdo con el planeamiento y con el resto de disposiciones aplicables.

3. Con la notificación del acto o acuerdo de otorgamiento de la licencia deberá entregarse a la persona solicitante un ejemplar del proyecto autorizado, en soporte papel o en documento electrónico, correspondientemente sellado y diligenciado por la persona encargada de dar fe pública del acto o del acuerdo, si la actuación requiriera el expresado proyecto.

Sección 3.^a Determinaciones de los proyectos técnicos

Artículo 374. *Determinaciones generales de los proyectos técnicos.*

1. Cuando, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, la actuación sujeta a licencia exija un proyecto técnico, su presentación constituye un requisito de admisión de la solicitud para iniciar el procedimiento de otorgamiento. El proyecto técnico debe concretar las medidas de garantía suficientes para la realización adecuada de la actuación, y debe definir

los datos necesarios para que el órgano municipal competente pueda valorar si se ajusta a la normativa aplicable.

2. El proyecto técnico debe tener un grado suficiente de definición de las obras que permita que personal facultativo distinto del redactor pueda dirigir las obras o los trabajos correspondientes; debe ir necesariamente complementado con una memoria urbanística como documento específico e independiente en el que se indicará la finalidad y el uso de la construcción o la actuación proyectada y debe razonar su adecuación a la ordenación vigente.

Artículo 375. *Solicitudes de licencias de obras que requieren proyecto técnico.*

1. Las solicitudes de licencia urbanística requerirán un proyecto técnico de obras cuando hagan referencia al proceso de la edificación comprendido en el ámbito de aplicación de la legislación sobre ordenación de la edificación.

2. Además de los supuestos a los que hace referencia la legislación sobre ordenación de la edificación, también requerirán proyecto o documentación técnica las solicitudes de licencia urbanística que hagan referencia a la realización de obras que supongan incremento del número de viviendas, de establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.

3. Cuando el proyecto técnico de obras sea exigible de conformidad con la legislación sobre ordenación de la edificación, deberá elaborarse de acuerdo con esta legislación y con lo que dispone el artículo 376 de este Reglamento.

4. La persona redactora del proyecto deberá poseer la titulación académica y profesional habilitante que corresponda según el tipo de obra de que se trate.

Artículo 376. *Contenido del proyecto técnico de obras.*

1. El proyecto técnico al que hace referencia este artículo está integrado por el proyecto básico y por el proyecto de ejecución. Los contenidos mínimos del proyecto básico y del proyecto de ejecución son los recogidos en el Código técnico de la edificación. En todo caso, deberá incluir el plano de situación de las obras correspondiente, con referencia a los planos de ordenación del plan general, a la escala mínima de 1:1.000 si se trata de suelo urbano o urbanizable directamente ordenado; o a la escala mínima de 1:5.000 si se trata de suelo rústico.

2. El proyecto básico deberá identificar la finca afectada y contener, como mínimo, la documentación escrita y gráfica necesaria para definir y para establecer de forma precisa las características técnicas generales de las obras o de las actuaciones, con la adopción y la justificación de soluciones concretas, con el grado de detalle suficiente que permita comprobar su adecuación a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y, si la legislación sectorial lo prevé expresamente, a los requisitos que esta legislación establece.

3. En todo caso, el proyecto y la licencia que lo autorice deberán hacer constar el número de viviendas, de establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente del edificio. Si no lo hicieran, se entenderá que todo el edificio constituye un único elemento susceptible de aprovechamiento privativo independiente.

4. Cuando, de acuerdo con la legislación sobre ordenación de la edificación, el proyecto autorizado tenga la consideración de básico, deberá desarrollarse mediante el proyecto de ejecución correspondiente, que definirá la obra íntegramente de conformidad con esta legislación sectorial y, en todo caso, desarrollando el proyecto básico en la determinación completa de detalles y las especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos.

5. Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia indicará expresamente este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso se deberá solicitar una nueva licencia.

6. El ayuntamiento dispone de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal

competente notifique a la persona interesada resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Si el órgano municipal detecta, transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las cuales se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación de expediente de modificación del proyecto, de acuerdo con lo que prevé el artículo 394 de este Reglamento.

Sección 4.^a Efectos generales, vigencia y caducidad de las licencias

Artículo 377. *Efectos de las licencias urbanísticas.*

1. El otorgamiento de licencia urbanística, además de los efectos que prevé la legislación estatal en lo que se refiere a su exigibilidad para la autorización y la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, legitimará a la persona titular para la realización de los actos de transformación, de uso del suelo y de edificación autorizados, en las condiciones señaladas en la normativa y en el planeamiento urbanístico aplicable y, en su caso, en la misma licencia.

2. Las licencias sólo producirán efectos entre el municipio y la persona promotora de la actuación a la que se refieren, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre ésta y el resto de personas, y no se podrán invocar para excluir o para disminuir la responsabilidad en la que hubieran incurrido las personas beneficiarias en el ejercicio de sus actividades.

Artículo 378. *Transmisión de la licencia.*

1. Las licencias urbanísticas se podrán transmitir a otras personas, siempre que la persona transmitente o la nueva titular lo comuniquen por escrito al órgano competente de la administración que las haya otorgado.

La falta de esta comunicación no afectará la eficacia de la transmisión, pero todas las personas que intervengan deberán responder ante la administración de las responsabilidades que les correspondan y que pudieran derivar de la actuación objeto de licencia.

2. La comunicación anterior podrá sustituirse por la presentación del documento público o privado que acredite la transmisión de la propiedad o la posesión del inmueble, si incluye también la de la licencia.

3. Las licencias de ocupación se transmitirán con el inmueble al que se refieran, sin perjuicio de la obligación de renovar la licencia en las circunstancias previstas en este Reglamento.

Artículo 379. *Plazos de vigencia de las licencias urbanísticas.*

1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparan, así lo requieran, se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se deberán reflejar expresamente en el acto de su otorgamiento.

2. En todo caso, los actos administrativos de otorgamiento de las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general correspondiente. En el caso de que el plan general no las fije se entiende que el plazo para comenzar las obras es de seis meses, y el plazo para acabarlas es de tres años.

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación al que se refieren el apartado 6 del artículo 140 de la LOUS y el apartado 6 del artículo 376 de este Reglamento.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga, tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 50 de la LOUS y por los artículos 138 y 139 de este Reglamento.

Artículo 380. *Caducidad de la licencia urbanística.*

1. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los plazos establecidos en el artículo anterior o las prórrogas correspondientes, que deberán indicarse expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han comenzado o no se han terminado las obras o las actuaciones autorizadas. A estos efectos, el documento que otorga la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.

2. Una vez caducada la licencia urbanística por ministerio de ley al concurrir alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el órgano municipal competente para otorgarla debe declararlo y debe acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas, mediante la tramitación previa de expediente al efecto que requiere:

a) Informe técnico, que verifique el incumplimiento de los plazos por parte de la persona titular de la licencia.

b) Informe jurídico, con propuesta de resolución.

c) Audiencia previa de la persona titular de la licencia y otras personas interesadas por un plazo de quince días.

d) Resolución de declaración de caducidad, que se deberá dictar y notificar en un plazo de tres meses desde la iniciación del procedimiento.

3. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras o las actuaciones no se pueden iniciar ni pueden proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.

La falta de declaración de caducidad de la licencia urbanística no facultará a las personas que intervengan en el proceso de ejecución de las obras para iniciarlas o para proseguirlas, más allá de los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, las eximirá de las responsabilidades administrativas que puedan derivarse de la ejecución de obras no amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada.

Hasta que no se conceda una nueva licencia, no se podrán realizar otras obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes, mediante una autorización previa o mediante una orden de ejecución dictada por el órgano municipal competente. Con estas excepciones, las actuaciones realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a las responsabilidades correspondientes.

4. Deberán adoptarse las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en el título VIII de este Reglamento respecto de las actuaciones realizadas durante la vigencia de una licencia urbanística declarada caducada y de las que posteriormente pudieran continuar desarrollándose. En cuanto a la exigencia de la responsabilidad que corresponda en el ámbito sancionador, se estará a lo que dispone el apartado 1 del artículo 444 de este Reglamento.

5. Si no se obtuviese nueva licencia urbanística antes de un año desde la notificación de su caducidad, e igualmente si se solicitase una nueva licencia y fuese denegada, el ayuntamiento podrá acordar el incumplimiento del deber de edificar y podrá expropiar los terrenos y las obras inacabadas, de acuerdo con lo previsto en la letra g) del apartado 1 del artículo 122 de la LOUS.

Sección 5.^a Efectos de la licencia en la contratación de servicios

Artículo 381. *Contratación provisional y definitiva de servicios de suministro.*

1. Se requiere la licencia urbanística como trámite previo al suministro de agua y de energía eléctrica de obra. A tal efecto, las entidades o las empresas que distribuyen o comercializan estos servicios de suministro de agua y de electricidad, o si se requieren para su ejecución, de suministro de gas o de cualquiera otro producto energético o de telecomunicaciones, deben exigir preceptivamente, para poder contratar provisionalmente los servicios respectivos en relación con la ejecución de obras, que la persona promotora aporte copia fehaciente de la licencia a que están sujetas.

2. La duración de los contratos a que se refiere el apartado 1 se rige por lo que determina el apartado 3 del artículo 158 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de

urbanismo de las Illes Balears, siendo el que fija la licencia urbanística de obras para la finalización de los actos de construcción, edificación o instalación. Transcurrido este plazo, no se podrá continuar prestando el servicio, salvo que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que, antes de la finalización del plazo establecido en la licencia, se acredite que el municipio ha concedido la prórroga correspondiente en los términos que fija la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, antes expresada, por lo que el plazo de duración del contrato se podrá alargar hasta la finalización de de la prórroga.

b) Que, antes de la finalización del plazo inicial o prorrogado del contrato, se presente ante la empresa distribuidora, suministradora o comercializadora justificante de que se ha solicitado la licencia de ocupación o de primera utilización, o el certificado de no necesidad de esta licencia, o la cédula de habitabilidad o documento equivalente, acompañado de declaración jurada de que se ha adjuntado a la solicitud toda la documentación requerida por la normativa aplicable, por lo que el plazo de duración del contrato se podrá alargar 9 meses, a contar desde la fecha de finalización del plazo inicial o prorrogado del contrato.

3. Las entidades o las empresas mencionadas en el apartado 1 exigirán, para la contratación definitiva de los servicios respectivos, que la persona interesada acredite la disposición de los documentos siguientes:

a) En los supuestos de primera ocupación o de primera utilización del edificio o de la instalación regulados en el artículo 382 de este Reglamento, la cédula de habitabilidad correspondiente o el documento equivalente de cada una de las partes determinadas de este, con la modalidad de primera ocupación, en los términos regulados en la normativa específica.

b) En los supuestos de segundas o sucesivas ocupaciones de edificaciones o de instalaciones, la cédula de habitabilidad o el documento equivalente en vigor, según se establece en la normativa específica.

c) En los supuestos de edificaciones o de instalaciones ejecutadas y finalizadas hasta el 1 de marzo de 1987, la cédula de carencia o documento equivalente en vigor que se regula en la reglamentación específica, salvo que se disponga de alguna de las otras modalidades de cédula o documento equivalente en vigor a que se refieren las letras a) y b) anteriores.

d) En los supuestos de edificaciones o de instalaciones no destinadas a albergar personas, la cédula de habitabilidad se debe sustituir por un documento equivalente expedido por el Consejo Insular de Mallorca que acredite que se cumplen de las condiciones exigidas en este Reglamento para poder acceder legalmente al suministro de los servicios.

Sección 6.ª Supuestos especiales de licencia urbanística

Artículo 382. *Licencia de ocupación o de primera utilización.*

1. La licencia de ocupación o de primera utilización tiene como finalidad la verificación del cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística, la comprobación de la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones realizadas, y la autorización de su puesta en uso.

2. La persona interesada deberá solicitar la licencia de ocupación o de primera utilización una vez acabadas las obras, respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones de:

a) Reforma o rehabilitación integral.

b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte su distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60 %.

c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso.

3. No será exigible la licencia de ocupación o de primera utilización:

a) Cuando las obras, las edificaciones o las instalaciones realizadas o la modificación del uso se haya llevado a cabo de acuerdo con la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

b) Respecto a actividades sujetas a autorización ambiental integrada, cuando la administración haya informado favorablemente en el trámite de comprobación previa del

cumplimiento de las condiciones fijadas en la autorización que requiere el inicio y el ejercicio de la actividad.

En estos casos, la administración deberá emitir certificado de innecesidad de la licencia urbanística de ocupación o primera utilización; certificado que tendrá idéntica eficacia a los efectos de la contratación definitiva de servicios, sin perjuicio de la exigencia de cédula, que se deberá obtener igualmente y que deberá presentarse ante la empresa suministradora junto con el referido certificado de no necesidad de licencia de primera ocupación.

4. Las personas interesadas podrán solicitar, en las mismas condiciones y requisitos establecidos en el artículo 383 de este Reglamento, la primera utilización y ocupación de parte de los edificios o las construcciones que hayan sido objeto de licencia de edificación mediante un único proyecto técnico de obras, siempre que la parte de la que se trate cumpla los siguientes requisitos:

a) Que se haya ejecutado íntegramente de conformidad con el proyecto autorizado y, en su caso, con sus modificaciones y con las condiciones de la licencia urbanística otorgada.

b) Que el estado de ejecución de las obras autorizadas permita su utilización y ocupación con independencia técnica y funcional de la parte del edificio o de la construcción no acabada.

c) Que en el momento de la solicitud se cumplan los plazos de ejecución del resto de las obras y el resto de condiciones previstas en la licencia otorgada previamente.

d) Que su utilización y ocupación y la finalización de las obras no se interfieran mutuamente.

El órgano municipal competente, para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes, podrá exigir a la persona solicitante la constitución de garantía por una cuantía equivalente al 10 % del presupuesto del proyecto, que deberá formalizarse mediante alguna de las formas que prevé la normativa de contratos del sector público.

5. No podrá aplicarse lo previsto en el apartado 4 anterior en el supuesto de que el uso autorizado de los edificios o de las construcciones que hayan sido objeto de licencia de edificación mediante un único proyecto técnico de obras sea el de vivienda unifamiliar o el de edificio residencial que no sea vivienda sujeto a las disposiciones sectoriales específicas que lo regulen.

Artículo 383. *Procedimiento de otorgamiento de licencia de ocupación o primera utilización.*

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de primera ocupación o primera utilización deberá cumplir los trámites y los requisitos que se establecen en los apartados siguientes.

2. Con la solicitud de la persona interesada, se deberá adjuntar un certificado de finalización de obra y cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles suscrito por el director o la directora de la obra y por el director o la directora de la ejecución de la obra, en que conste su finalización, así como la acreditación del ajuste de lo construido a la licencia de edificación, reforma o de cambio de uso otorgada en su momento.

3. Los servicios técnicos municipales correspondientes deberán realizar una inspección de comprobación de los extremos a los que se refiere el apartado 2, y asimismo, emitirán un informe de constatación de las condiciones eventualmente fijadas en el acto administrativo de concesión de la licencia urbanística previa. Los términos de la inspección y del informe, si fuesen favorables, deberán incorporarse al acto de otorgamiento de la licencia.

4. En caso de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, los servicios municipales correspondientes deberán constatar la recepción de las obras de urbanización.

5. Si la obra ejecutada consistiera en la construcción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública, la licencia podrá concederse sin la acreditación de su calificación definitiva, o la aportación del documento previsto en la normativa de viviendas de protección oficial, emitido por el órgano competente.

6. Se deberá denegar el otorgamiento de la licencia de ocupación o de primera utilización cuando:

a) Se compruebe que las obras, los usos o las instalaciones no se ajustan al proyecto en base al cual se otorgó la licencia urbanística.

b) Se hayan incumplido los compromisos asumidos respecto a la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización o de reurbanización.

c) No se hayan respetado las condiciones fijadas expresamente en el acto de otorgamiento de la licencia urbanística.

Si se denegase la licencia de ocupación o primera utilización, y fuese posible la legalización de las actuaciones, se deberá proceder de acuerdo con lo previsto en el artículo 394 de este Reglamento o bien se deberán ajustar las obras, los usos o las instalaciones a las determinaciones de la licencia urbanística. Todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística que procedan de acuerdo con el título VIII de este Reglamento.

Artículo 384. *Licencias de edificación simultáneas a las obras de urbanización.*

1. Se podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización o de reurbanización, en el caso de terrenos incluidos en ámbitos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente antes de que la parcela alcance la condición de solar, cuando concurren todos los requisitos siguientes:

a) Que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación sea firme, o bien, si la reparcelación es innecesaria, que se haya formalizado la cesión obligatoria y gratuita de terrenos.

b) Que se produzca simultáneamente la ejecución efectiva de las obras de urbanización, y que se hayan realizado como mínimo, las obras de compactación y nivelación de terrenos destinados a calles o a vías de todo el ámbito; y siempre que las obras relativas al saneamiento, a las redes de suministro y a la distribución de agua, de energía eléctrica y, en su caso, de conexión a redes de telecomunicaciones, de acuerdo con el proyecto de urbanización correspondiente, hayan alcanzado un grado de ejecución adecuado.

c) Que la persona interesada se comprometa por escrito en el momento de solicitar la licencia a no utilizar la edificación hasta la finalización de las obras de urbanización que confieran a los terrenos la condición de solares, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la LOUS, así como a hacer constar dicho compromiso, tanto en las transmisiones de la propiedad como en las cesiones del uso de toda la edificación o de partes de ésta, condicionándolas a la subrogación por parte de la persona adquirente o cesionaria.

d) Que la persona interesada preste fianza para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización que le correspondan y las de edificación, en metálico y en una cuantía mínima del 100% del presupuesto de las obras de urbanización que corresponda a las fincas objeto de edificación. Esta fianza no incluye la que se pueda exigir para garantizar la reposición de obras de urbanización ya ejecutadas.

2. Cuando se trate de terrenos en suelo urbano a los que falte completar o acabar la urbanización para alcanzar la condición de solares, se podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización, con aplicación de lo establecido en el apartado 1 de este artículo, letras a), c) y d), si fuese posible la ejecución aislada de la urbanización pendiente.

3. Los compromisos asumidos por la persona interesada en la simultaneidad de ejecución de las obras de urbanización y de edificación deberán inscribirse en el Registro de la propiedad de forma previa al otorgamiento de la licencia de edificación que corresponda, de acuerdo con la normativa aplicable.

A tal efecto, una vez emitidos en el procedimiento los informes técnico y jurídico preceptivos previstos en la LOUS, y si fuesen favorables al otorgamiento, se emitirá un certificado municipal que describa la identificación de la persona solicitante, el acto para el que se ha solicitado licencia y los compromisos y las limitaciones asumidos a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo, que se entregará a la persona interesada para que solicite su inscripción registral, que se practicará mediante nota marginal.

El certificado municipal mencionado deberá contener los datos correspondientes de identificación registral de la finca que exija la legislación aplicable. La tramitación del procedimiento de la licencia de edificación quedará en suspenso hasta que la persona interesada acredite ante el ayuntamiento la práctica de la inscripción de las anteriores condiciones limitativas en el Registro de la propiedad. Una vez otorgada la licencia de edificación, el órgano municipal deberá comunicar oportunamente esta circunstancia al Registro de la propiedad, para su constancia.

4. El otorgamiento de la licencia de primera ocupación requerirá el cumplimiento de los compromisos asumidos. La nota marginal del Registro de la propiedad a la que se refiere el apartado 3 podrá cancelarse en virtud de la certificación administrativa del otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

5. El incumplimiento de estos compromisos comportará la pérdida de la fianza constituida y posibilitará, si procede, la adopción de las medidas adecuadas para impedir los usos de la edificación, sin perjuicio de la ejecución subsidiaria y de la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar.

Artículo 385. *Licencia urbanística para la constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, y para la formalización de otras operaciones jurídicas.*

1. Están sujetos a licencia urbanística previa la constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, sobre un edificio o un conjunto inmobiliario y cualquier otra operación o negocio jurídico que, directa o indirectamente, comporte un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior. A tal efecto, las plazas de aparcamiento y los trasteros sólo se deberán tener en cuenta si el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales de edificación regulan su número o dimensión.

2. Las solicitudes de licencia urbanística para la autorización de las operaciones a que hace referencia este artículo deberán presentarse con la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa de la adecuación del número de viviendas, de establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independientes propuestos a las determinaciones del planeamiento urbanístico y a la legislación sectorial aplicables.

b) Planos a escala adecuada en los que conste el número de viviendas, de establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, su superficie y el uso urbanístico.

c) Certificación del Registro de la propiedad en la que conste la descripción de la finca o la edificación.

d) Propuesta del documento público o privado por el que se incremente el número de viviendas, de establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior.

Artículo 386. *Licencia urbanística de legalización.*

1. Se aplicarán a la solicitud, a la tramitación y a la resolución de las licencias de legalización las mismas reglas establecidas para las licencias ordinarias. La innovación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico no implicará en ningún caso la legalización automática de las actuaciones ilegales o amparadas en licencias, órdenes de ejecución o comunicaciones previas contrarias a la normativa aplicable realizadas bajo la vigencia de la ordenación anterior.

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, deberán contener la memoria urbanística a la que se refiere el apartado 2 del artículo 374 de este Reglamento, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.

Se deberá aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la correcta definición del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que sean objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se deban demoler, en su caso,

y deberá incorporarse el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legalice. Asimismo, las solicitudes deberán incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad y de higiene exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se tenga que legalizar.

3. Las actuaciones que, de acuerdo con la LOUS y con este Reglamento, estén sometidas al régimen de comunicación previa, y que se hubieran realizado sin haber efectuado dicha comunicación, se legalizarán mediante la licencia regulada en este artículo. En estos casos, la solicitud de licencia se acompañará con la documentación que se exija para las comunicaciones previas en este Reglamento y con la documentación adicional que se determine en el plan general o en la ordenanza municipal, así como con la documentación a que se refiere el apartado 2 de este artículo que sea necesaria en función de la actuación que se legalice.

Artículo 387. *Licencia de usos provisionales del suelo y de obras de carácter provisional.*

1. A los efectos establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 67 de la LOUS y en el apartado 2 del artículo 184 de este Reglamento, para el otorgamiento de la licencia municipal que autorice en el suelo un uso provisional o la realización de obras de carácter provisional se aplicarán las normas de procedimiento que se establecen en los siguientes apartados.

2. El ayuntamiento correspondiente deberá someter la solicitud de la persona titular de los terrenos a información pública previa, por un plazo de veinte días, mediante anuncios que se publicarán en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente y en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

3. El Consejo Insular de Mallorca deberá emitir informe favorable previo si la solicitud afectase un plan urbanístico de los regulados en la LOUS o en este Reglamento cuya aprobación definitiva le estuviera atribuida. En este caso, el informe deberá emitirse en el plazo de un mes.

4. La solicitud de la persona titular interesada deberá expresar la aceptación de las obligaciones siguientes, que deberán incorporarse como condiciones a la licencia municipal:

a) La obligación de demoler o de desmontar las obras o las instalaciones, de cese definitivo de los usos autorizados, y de reponer el suelo y el espacio al estado anterior u original a la ejecución de los usos y las obras de carácter provisional sin derecho a percibir indemnización, cuando el ayuntamiento adopte la orden correspondiente.

b) La obligación de advertir del carácter provisional de la autorización y de sus efectos en los títulos translativos del dominio total o parcial del inmueble y en los títulos mediante los cuales se constituyan o se transmitan derechos de arrendamiento, de superficie o de cualquier otro derecho con las personas usuarias o explotadoras de los usos o de las obras de carácter provisional.

5. Si la persona solicitante de la licencia no fuese la propietaria ni la titular del derecho de usufructo sobre la finca, la tramitación de la autorización requerirá la aceptación expresa de la persona titular registral de la finca.

6. Las obligaciones que la persona interesada asuma en la solicitud deberán inscribirse en el Registro de la propiedad de forma previa al otorgamiento de la licencia municipal, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

A tal efecto, en el trámite de emisión de los informes municipales técnico y jurídico preceptivos previstos en la LOUS y, en caso de que fueran favorables al otorgamiento, se deberá emitir un certificado municipal que describa la identificación de la persona solicitante, el acto para el que se ha solicitado licencia de obra o de uso provisional y las obligaciones asumidas que se establecen en las letras a) y b) del apartado 4 de este artículo, que entregará a la persona interesada para que solicite su inscripción registral. El certificado municipal expresado deberá indicar los datos de identificación registral correspondientes de la finca que exija la legislación hipotecaria.

7. Simultáneamente a la entrega del certificado municipal a que se refiere el apartado anterior, se deberá requerir a la persona interesada para que constituya una garantía mediante depósito o aval, en la cuantía que los servicios técnicos municipales determinen en

su informe, que no podrá exceder del presupuesto de las obras y de las actuaciones necesarias para el desmontaje o derribo de las obras y de las instalaciones autorizadas y para la correcta reposición del suelo y del espacio a la situación anterior al otorgamiento de la licencia.

8. La tramitación del procedimiento de la licencia de obra o de uso provisional queda en suspenso hasta que la persona interesada acredite ante el ayuntamiento la práctica de la inscripción en el Registro de la propiedad de las obligaciones limitativas a que se hace referencia en el apartado 6, y la constitución de la garantía a que se refiere el apartado 7. Una vez otorgada la licencia municipal de autorización de la obra o de uso provisional del suelo, el órgano municipal comunicará oportunamente esta circunstancia al Registro de la propiedad, para su constancia.

La licencia deberá condicionar expresamente su eficacia a la obligación de que las personas usuarias o explotadoras de los usos o de las obras de carácter provisional, en virtud de arrendamiento o de cualquier otro título jurídico, acepten, ante el ayuntamiento, el cese definitivo de los usos autorizados, sin derecho a percibir indemnización, cuando el ayuntamiento adopte la orden correspondiente.

9. La licencia municipal para usos y para obras de carácter provisional podrá estar sujeta a un plazo temporal máximo. En cualquier caso, procederá el cese de los usos y el desmontaje o derribo de las instalaciones y las obras, a cargo de la persona titular de la licencia y sin derecho a indemnización, cuando lo acuerde el ayuntamiento por los motivos siguientes:

- a) Porque haya transcurrido el plazo máximo fijado en la autorización.
- b) Para ejecutar las determinaciones del planeamiento, haya transcurrido o no el plazo máximo referido en caso de que éste se hubiera fijado.
- c) Por constatarse que las personas usuarias o explotadoras, a las que se refiere el apartado 8, han realizado el uso o explotación de las obras de carácter provisional sin la aceptación de la obligación formalizada ante el ayuntamiento, con la audiencia previa de las personas interesadas, y sin perjuicio de la utilización de los instrumentos de protección de la legalidad urbanística que correspondan.

10. Si el uso o la obra provisional solicitada comporta la realización de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, la licencia urbanística regulada en este artículo y la autorización en materia de actividades deberán otorgarse mediante una resolución única del órgano municipal competente. En todo caso, en atención al carácter de normativa básica de la letra d) del apartado 3 del artículo 8 y de la letra c) del apartado 8 del artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de enero, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, el acuerdo o la resolución de otorgamiento que corresponda deberá tener en cuenta las prohibiciones expresas establecidas por la legislación territorial y urbanística y la compatibilidad con la ordenación urbanística.

CAPÍTULO III

Régimen de las actuaciones sujetas a comunicación previa

Sección 1.ª Concepto y actuaciones sujetas a comunicación previa

Artículo 388. *Concepto de comunicación previa.*

1. La comunicación previa es una manifestación de voluntad que se efectúa en un documento mediante el cual las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración municipal sus datos identificativos y el resto de requisitos establecidos para el ejercicio de las facultades a que se refiere el apartado 1 del artículo 133 de la LOUS, en los supuestos previstos en su artículo 136 y que concreta el artículo 389 de este Reglamento.

2. La realización de la comunicación previa permite a la persona que la efectúa el inicio de la actividad de que se trate, en las condiciones que se fijan en este capítulo, siempre que la actuación comunicada sea conforme con la normativa aplicable y sin perjuicio de las facultades de comprobación, de control y de inspección que corresponden al ayuntamiento o

al Consejo Insular de Mallorca ante los actos ilegales que se pretendan amparar en la comunicación mencionada.

Artículo 389. *Actos sujetos a comunicación previa.*

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa por ministerio de ley, de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 1 y 4 del artículo 136 de la LOUS, la realización de los actos siguientes:

a) Las obras de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva o las obras de edificación que no necesitan proyecto, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

Si las obras a que se refiere esta letra a) afectan a edificios declarados formalmente bienes de interés cultural o bienes catalogados de acuerdo con la legislación sectorial de patrimonio histórico de las Illes Balears, con la comunicación previa se deberá aportar o se deberá incorporar la autorización que exige la legislación expresada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 391 de este Reglamento.

b) La instalación de placas solares fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o gases licuados del petróleo, excepto si estas instalaciones afectan a edificios declarados formalmente bienes de interés cultural o catalogados de acuerdo con la legislación sectorial de patrimonio histórico de las Illes Balears; si afectan a los cimientos o a la estructura del edificio o si requieren su evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con la normativa ambiental de aplicación.

2. De acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 136 de la LOUS, en el ámbito territorial de toda la isla de Mallorca, quedan asimismo sujetas al régimen de comunicación previa de las personas interesadas, excepto si concurre alguna de las circunstancias que se explicitan, la realización de las actuaciones siguientes:

a) Las obras que tengan por objeto mejorar las condiciones de accesibilidad de viviendas, de edificaciones y de instalaciones de titularidad privada y de uso privado, si no necesitan proyecto, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

b) La tala de árboles aislados, cuando no estén protegidos por el planeamiento o por la normativa sectorial que resulte aplicable y no pueda afectar el paisaje.

c) La colocación de vallas y carteles de propaganda que no supongan ocupación de dominio público y que se ubiquen en terrenos urbanos.

d) El depósito temporal o retirada de materiales en suelo urbano.

e) El sondeo de terrenos.

f) La apertura de zanjas y calas.

g) Cualesquiera otros actos de utilización del suelo o de las edificaciones, las construcciones o las instalaciones que no estén sujetos a licencia urbanística, de acuerdo con el artículo 364 de este Reglamento o de acuerdo con las normas del plan general correspondiente.

Si cualquiera de las actuaciones referidas en este apartado 2 afectan a terrenos con la calificación de suelo rústico protegido o a las edificaciones que en él se ubiquen, o a edificios o elementos declarados formalmente bienes de interés cultural o bienes catalogados, de acuerdo con la legislación sectorial de patrimonio histórico de las Illes Balears o incluidos en los catálogos municipales de elementos y de espacios protegidos, su ejecución requerirá la obtención de la licencia urbanística, en los términos regulados en la LOUS y en este Reglamento.

Sección 2.^a Potestades administrativas y régimen jurídico de la comunicación previa

Artículo 390. *Potestades administrativas respecto de las comunicaciones previas.*

Las facultades administrativas de verificación de los datos que consten en la comunicación y en la documentación presentada por las personas interesadas, así como el

resto de potestades o de actuaciones de la administración que se prevén en esta sección, se ejercerán por el órgano municipal o, en su caso, insular, que tenga atribuida la competencia en materia de licencias urbanísticas.

Artículo 391. *Comunicación a la administración.*

1. El procedimiento de comunicación previa se inicia mediante el documento de comunicación suscrito por la persona promotora de la actuación acompañado, en su caso, del resto de documentos que determina este artículo, que deberá dirigirse al ayuntamiento correspondiente.

2. Al efecto previsto en el apartado 1, y de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común, los ayuntamientos deberán publicar y tener actualizado el correspondiente modelo de documento de comunicación previa, que deberá facilitarse a la persona interesada de forma clara e inequívoca y, en todo caso, deberá poder presentarse a distancia y por vía electrónica.

3. La persona interesada deberá presentar el documento de comunicación previa con una antelación mínima, respecto de la fecha en que se pretende iniciar el acto, de:

a) Un día, en el caso de las actuaciones a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 389 de este Reglamento.

b) Quince días naturales, en los restantes supuestos de actuaciones sujetas a comunicación previa.

4. La comunicación previa deberá ir acompañada, como mínimo y sin perjuicio de la documentación adicional que se determine en el plan general o en la ordenanza municipal, de:

a) Cuando implique la realización de obras o actuaciones, el proyecto completo de la actuación que se pretende llevar a cabo, cuando sea exigible de acuerdo con la normativa vigente, y, en otro caso, la documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble, la construcción o la instalación objeto de la actuación, con la descripción suficiente de la misma y su presupuesto.

b) Los informes, las autorizaciones o las concesiones previas de carácter sectorial que legalmente sean exigibles de forma concurrente con la comunicación.

Los informes y las autorizaciones a que se refiere esta letra b) deberán acompañarse necesariamente con la comunicación cuando la normativa sectorial que los prevé establezca su solicitud y obtención previas a cargo de la persona interesada. En otro caso, se aplicarán las reglas establecidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 369 de este Reglamento, supuesto en el cual el órgano municipal deberá comunicar de forma inmediata las actuaciones realizadas a la persona interesada, debiéndole señalar que no puede iniciar los actos sujetos a comunicación hasta que el órgano sectorial competente comunique la emisión del informe o el otorgamiento de la autorización.

En todo caso, si el acto respecto del que se efectúa una comunicación previa supone la ocupación o la utilización del dominio público, la persona interesada deberá aportar necesariamente las autorizaciones o las concesiones demaniales otorgadas por la administración titular, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de la administración pública correspondiente.

c) Los justificantes del pago de los tributos correspondientes a que esté sujeta la comunicación previa si, de acuerdo con la legislación de haciendas locales y, en su caso, con la ordenanza fiscal respectiva, se establece la aplicación del régimen de autoliquidación.

d) Asimismo, el modelo de documento de comunicación previa a que se refiere el apartado 2 de este artículo deberá contener un campo en el que la persona interesada deberá fijar el plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso podrá superar los dos años. Este plazo se podrá prorrogar en los mismos términos y condiciones establecidos en este Reglamento para la prórroga de las licencias urbanísticas, mediante la presentación previa de la correspondiente modificación, sin perjuicio de que se pueda presentar una nueva comunicación previa.

e) En los casos previstos en el apartado 4 del artículo 136 de la LOUS y en la letra b) del apartado 1 del artículo 389 de este Reglamento para la instalación de placas solares fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios y la instalación de puntos de recarga para

vehículos eléctricos, con gas natural o con gases licuados del petróleo, se deberá acompañar el proyecto técnico, si éste resulta necesario, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, o de acuerdo con la normativa técnica sectorial reguladora de las condiciones de estas instalaciones. Si no se exige el proyecto técnico, se deberá acompañar un documento escrito, firmado por el personal técnico competente, en el que debe asumirse la dirección de la obra y se debe adjuntar una memoria descriptiva y la documentación gráfica de las instalaciones, integrada por los planos de situación, de emplazamiento, de estructura y de definición constructiva.

En todo caso, deberá acompañarse una declaración jurada o una declaración responsable, suscrita tanto por la persona promotora como por el personal técnico, de que no concurren en las instalaciones ninguna de las circunstancias a que se hace referencia en las letras a), b) y c) del citado apartado 4 del artículo 136 de la LOUS.

Artículo 392. *Plazos de inicio de las actuaciones y facultades de comprobación de la administración.*

1. En el supuesto del apartado 1 del artículo 136 de la LOUS y de la letra a) del apartado 1 del artículo 389 de este Reglamento, la persona interesada podrá iniciar las obras al día siguiente de la presentación de la comunicación previa a la administración competente.

2. En el resto de casos, el órgano competente dispone de un plazo de diez días, a contar desde la presentación de la comunicación, para comprobar el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo anterior.

3. Si se detectan deficiencias derivadas del incumplimiento o de la falta de concreción de alguno de los requisitos, se requerirá a la persona promotora a que subsane la comunicación previa en un plazo de diez días, con la advertencia de que no puede llevar a cabo el acto de que se trate, interrumpiéndose el plazo para el inicio de las obras o actuaciones.

4. Si la actuación objeto de comunicación previa fuera contraria a la ordenación urbanística, o estuviera sujeta al régimen de licencias o de autorizaciones, el órgano competente deberá notificarlo con la motivación adecuada a la persona interesada dentro del plazo de diez días, circunstancia que determina la imposibilidad de iniciar o de continuar la ejecución de las actuaciones. El transcurso de este plazo sin que se efectúe la notificación no determina por sí mismo la convalidación de la actuación.

5. Sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo 150 de la LOUS, la administración debe ordenar la suspensión de las obras o las actuaciones cuando, una vez iniciadas mediante la presentación de una comunicación previa, se detecte que la actuación pretendida está sujeta al régimen de licencias o de autorizaciones, de conformidad con la LOUS y este Reglamento y con cualquier otra normativa aplicable.

6. La inexactitud, la falsedad o la omisión, de carácter esencial, en cualquier dato que conste en el documento de la comunicación o en la documentación preceptiva determinarán, con la audiencia previa de las personas interesadas, la imposibilidad de continuar llevando a cabo el acto comunicado, desde el momento en que se notifique la resolución correspondiente a las personas afectadas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que sean procedentes.

Asimismo, de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común, la resolución de la administración pública que declare estas circunstancias, independientemente de las medidas de restablecimiento de la legalidad previa al inicio de la actuación correspondiente, podrá comportar si así se declara por el órgano competente, la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo de dos años.

7. Las comunicaciones previas quedarán sin efecto si se supera el plazo a que se refiere la letra d) del apartado 4 del artículo 391 anterior o su prórroga sin que se hayan ejecutado las actuaciones. Ello sin perjuicio de que la persona interesada pueda presentar una nueva comunicación previa.

CAPÍTULO IV

Disposiciones comunes a las licencias y a las actuaciones sujetas a comunicación

Artículo 393. *Actos promovidos por administraciones públicas.*

Los actos especificados en los capítulos II y III del presente título VII que promuevan los órganos de cualesquiera de las administraciones públicas o sus entidades instrumentales de derecho público estarán igualmente sujetos a la licencia o a la comunicación previa, salvo las excepciones previstas expresamente en la legislación sectorial y en el artículo 365 de este Reglamento.

Artículo 394. *Autorización de las modificaciones durante la ejecución de las obras.*

1. Cuando, una vez concedida una licencia urbanística o efectuada una comunicación previa que legitime ejecución de obras, se quiera modificar su contenido en el transcurso de su ejecución, éstas deben ser oportunamente paralizadas cuando la modificación tenga por objeto variar el número de viviendas autorizado o si comporta alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones y la ocupación máxima autorizadas.

Cuando se haya efectuado la paralización preceptiva, las personas interesadas deberán solicitar la modificación de la licencia o, en su caso, deberán presentar la modificación de la comunicación previa, en los términos establecidos por la LOUS y por este Reglamento para la solicitud de la licencia originaria o la primera comunicación. En el caso de modificación de licencia, corresponderá su resolución al órgano que otorgó la originaria.

La normativa y el planeamiento urbanístico de aplicación a este tipo de modificaciones son los vigentes en el momento de la solicitud de modificación de la licencia o de realización de la modificación de la comunicación previa.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modifica la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se deben paralizar durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras a ejecutar.

La autorización o la denegación de las modificaciones corresponde al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso la normativa de aplicación a las modificaciones es la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya sobrepasado el plazo fijado para la ejecución de las obras.

3. En ningún caso pueden acogerse a los beneficios del apartado 2 de este artículo, y en consecuencia se requiere la paralización de su ejecución y efectuar la correspondiente solicitud de modificación por la persona interesada, la modificación de la ejecución de aquellas obras que se lleven a cabo en edificios catalogados o incluidos en conjuntos histórico-artísticos, sujetos a la legislación de protección del patrimonio histórico de las Illes Balears o catalogados o protegidos por el planeamiento urbanístico.

4. Si del contenido de la modificación de la comunicación previa a que se refieren los apartados anteriores, se desprende que las obras a ejecutar ya no pueden ser objeto de este procedimiento, el órgano municipal competente notificará a la persona interesada que las obras se deben paralizar y que debe proceder a la solicitud de licencia urbanística en los términos establecidos en la LOUS y en este Reglamento.

5. La ejecución de obras sin el cumplimiento de las determinaciones establecidas en los apartados anteriores que correspondan en cada caso, se entenderá efectuada en contravención a la licencia urbanística o a la comunicación previa, a los efectos de lo dispuesto en el título VIII de este Reglamento.

Artículo 395. *Información en las obras.*

1. Es obligatoria la exhibición de un cartel informativo en el lugar de la obra, con las dimensiones y con las características adecuadas para que pueda observarse correctamente desde la vía pública o desde un espacio accesible, que contenga los datos siguientes:

- a) La identificación de la licencia urbanística otorgada, con el número de expediente y la fecha de aprobación.
- b) La identificación de la persona o de la entidad promotora y de la empresa constructora.
- c) La identificación y la titulación de la persona proyectista, de la directora de la obra, de la directora de la ejecución y de la coordinadora de seguridad y salud.
- d) La fecha de inicio y la de finalización de las obras.
- e) Los datos restantes que establezcan las normas urbanísticas del plan general.

2. Si el acto no está sujeto a licencia, se exhibirá en lugar visible y accesible una copia de la comunicación previa, de la orden de ejecución, del acuerdo de aprobación del proyecto correspondiente si se trata de una obra pública exenta de licencia, o del título habilitante correspondiente, con indicación de los datos a que se refieren las letras b) y c) del apartado 1.

3. La información contenida en el cartel informativo o en la copia del título habilitante deberá poder leerse claramente durante el período de ejecución de la actuación.

Artículo 396. *Régimen especial de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes.*

1. El régimen de la autorización o de la comunicación previa de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes, a infraestructuras comunes vinculadas a éstas y a actividades sujetas a autorización ambiental integrada, será el previsto en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, y en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, o en la normativa que las sustituyese; sin perjuicio de la aplicación supletoria de la LOUS y de este Reglamento en todo aquello que resulte compatible.

2. A los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 38 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, la persona promotora deberá indicar en la solicitud del permiso de instalación y de obras el plazo máximo en el cual prevé su inicio, y el plazo máximo que prevé para la instalación y para la ejecución de la obra. Si no se indicasen expresamente, se entenderá por ministerio de ley que estos plazos son de 6 y 36 meses, respectivamente.

El órgano competente para el otorgamiento del permiso podrá, en todo caso, modificar los plazos que la persona promotora haya indicado en su solicitud, cuando éstos fuesen manifiestamente desproporcionados en atención a los requerimientos necesarios para la ejecución de las instalaciones y las obras. Sin embargo, esta modificación no podrá comportar la imposición de unos plazos inferiores a los establecidos por ministerio de ley.

Se podrán prorrogar los plazos una sola vez y por un máximo de la mitad de los previstos inicialmente, mediante una comunicación previa antes del vencimiento de los plazos correspondientes. No obstante, no será susceptible de prórroga el plazo máximo de inicio de la ejecución de la instalación y de la obra, en el supuesto de que se produzca una alteración del planeamiento urbanístico que haga incompatible dicha ejecución.

3. El órgano competente deberá declarar la caducidad del permiso de instalación y de obras si, al finalizar cualquiera de los plazos establecidos en el apartado 2 anterior, que deberán indicarse expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se ha iniciado o no se ha finalizado su ejecución. A estos efectos el documento de otorgamiento del permiso incorporará la advertencia correspondiente. La declaración de caducidad requerirá la tramitación previa de expediente, de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 380 de este Reglamento.

4. Las comunicaciones previas de inicio y de instalación de obras reguladas en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, deberán señalar el plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso podrá superar los dos años. Este plazo podrá prorrogarse hasta la mitad del inicial, previa presentación de la comunicación correspondiente antes de la finalización del plazo señalado inicialmente.

Las comunicaciones previas o su prórroga quedarán sin efecto cuando no se hayan ejecutado las actuaciones en los plazos referidos. Ello sin perjuicio de que la persona interesada pueda presentar una nueva comunicación previa, que, en todo caso, se ajustará a la normativa vigente en el momento de la nueva presentación.

5. A los efectos previstos en la disposición adicional séptima y en otras determinaciones concordantes de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, la solicitud al ayuntamiento correspondiente del informe potestativo sobre el uso, la idoneidad de la ubicación de la actividad y los parámetros urbanísticos, de acuerdo con la normativa municipal y urbanística, deberá indicar con la precisión y claridad suficiente, el objeto de la actividad y sus características específicas, sin que en ningún caso pueda ser de carácter genérico. Se podrá denegar la emisión del informe cuando la persona solicitante no determine concretamente los usos, los demás parámetros urbanísticos que califiquen la actuación pretendida, así como cualesquiera de las determinaciones o de las condiciones específicas de la actividad proyectada.

El informe a que se refiere el párrafo anterior deberá contener como mínimo los datos que se establecen en el apartado 2 del artículo 180 de este Reglamento, y se emitirá con carácter preceptivo en un plazo máximo de dos meses desde su solicitud. El contenido del informe vinculará al ayuntamiento y tendrá una validez de seis meses, sin perjuicio de que, de acuerdo con la LOUS y con este Reglamento, se produzca la suspensión de otorgamiento de licencias y de comunicaciones previas.

Artículo 397. *Información estadística de edificación y de vivienda.*

1. Las personas promotoras de actuaciones que comporten la realización de obras sujetas a licencia urbanística o al régimen de comunicación previstas en este Reglamento, o, en su caso, se sujeten al régimen de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, así como el personal técnico responsable de las obras, deberán cumplimentar, si procede, y deberán entregar al ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con la legislación sobre función estadística pública del Estado, los formularios o los cuestionarios correspondientes a las actuaciones que determina la regulación sobre estadística de edificación, de construcción y de vivienda.

2. Corresponderá al ayuntamiento la remisión de los formularios correspondientes al órgano estatal competente, o, si procediese, en el caso de convenio suscrito al efecto, al órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en los plazos que establezca la normativa estadística estatal aplicable.

CAPÍTULO V

Parcelaciones urbanísticas

Artículo 398. *Parcelaciones urbanísticas.*

1. La parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para constituir parcelas edificables que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. Al efecto previsto en el apartado anterior, se entiende que dan lugar a la constitución o a la formación de un núcleo de población los expresados actos de división simultánea o sucesiva, en cualquier clase de suelo, que, por razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de éstos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones o de instalaciones para su destino a usos urbanos.

Asimismo, se consideran actos de parcelación urbanística aquellos que, mediante la interposición de sociedades, de divisiones en régimen de propiedad horizontal o de asignaciones de uso o de cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir varias personas titulares a las que corresponda el uso individualizado de una parte del terreno equivalente o asimilado a los supuestos del párrafo anterior.

3. En todo caso, serán ilegales, a efectos urbanísticos:

a) Toda parcelación urbanística en suelo urbano o en suelo urbanizable contraria a las determinaciones establecidas en el instrumento de planeamiento de aplicación, o que infrinja lo dispuesto en el artículo 148 de la LOUS y en el artículo 400 de este Reglamento.

b) Toda parcelación urbanística en suelo rústico.

Artículo 399. *Indivisibilidad de las parcelas.*

1. En suelo urbano y urbanizable serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico correspondiente para constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por las personas propietarias de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre el mínimo mencionado pueda segregarse con el fin indicado en la letra b) anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyera el correspondiente a toda la superficie, o, en el caso de que se edificara en proporción menor, la porción de exceso, con las excepciones indicadas en la letra anterior.

2. El régimen de indivisibilidad de las parcelas clasificadas como suelo rústico se determinará por su legislación específica.

3. La indivisibilidad de las fincas en cualquiera de los casos expresados en los apartados anteriores se hará constar en las escrituras y en los otros documentos públicos de segregación, de agrupación o de transmisión de fincas, y también en el Registro de la propiedad, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

4. El acto de otorgamiento de la licencia de edificación sobre una parcela comprendida en la letra d) del apartado 1 anterior se comunicará al Registro de la propiedad, para su constancia en la inscripción de la finca.

5. En los supuestos de excepción establecidos en las letras b) y c) del apartado 1, la eficacia de las operaciones de segregación se condicionará a la formalización simultánea o sucesiva en la escritura pública de las operaciones de agrupación.

Artículo 400. *Autorización de parcelaciones.*

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente se haya aprobado el plan general, cuando afecte a suelo urbano o a suelo urbanizable directamente ordenado, o sin la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente para el suelo urbanizable no directamente ordenado. Si la parcelación afecta suelo urbano sujeto a un plan especial de desarrollo, se requerirá la aprobación del plan general y la del plan especial correspondiente.

2. Cualquier parcelación urbanística quedará sujeta al régimen de otorgamiento de licencias urbanísticas, salvo que esta parcelación se pretenda llevar a cabo en un ámbito de actuación urbanística sujeto al sistema de reparcelación, supuesto en el cual la parcelación urbanística se sujetará a la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico que detalle la ordenación del suelo.

3. Las solicitudes de licencia de parcelación urbanística deberán presentarse con la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa, que comprenderá la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.

b) Propuesta del documento público o privado que dé lugar a la parcelación que se solicite.

c) Plano de situación de la finca que se pretenda dividir, con indicación de su referencia registral y catastral.

d) Plano parcelario de la finca expresada, a escala adecuada y sobre base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.

e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.

f) Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que deban cederse, en su caso. Las fichas especificarán los límites, la cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, en su caso.

4. Los demás supuestos de actos de división o de segregación de fincas que no supongan parcelación urbanística, a que se refieren la letra a) del apartado 1 del artículo 134 de la LOUS y la letra a) del artículo 364 de este Reglamento, que se realicen en suelo urbano y en suelo urbanizable, se sujetarán igualmente a licencia urbanística, que deberá solicitarse de acuerdo con lo previsto en el apartado 3 anterior.

5. La licencia que autorice los actos de división o de segregación de parcelas clasificadas como suelo rústico se regirá de acuerdo con la legislación específica.

6. Los notarios y las notarias y los registradores y las registradoras de la propiedad exigirán para autorizar y para inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos de cualquier clase de suelo, que la persona interesada acredite de forma fehaciente el otorgamiento de la licencia de parcelación o la aprobación del proyecto de reparcelación, que se deberá testimoniar en la escritura pública.

7. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en los lotes resultantes de una parcelación o de una reparcelación que se hayan efectuado con infracción de las disposiciones establecidas en la LOUS o en este Reglamento. Cualquier división material de terrenos que se efectúe sin la licencia de parcelación preceptiva o con infracción de sus determinaciones, constituirá infracción urbanística, de acuerdo con lo que se determina en el título VIII de la LOUS, y dará lugar a las operaciones de restauración de la legalidad infringida y a la imposición de la sanción procedente.

Artículo 401. *Supuestos especiales de actos de parcelación.*

1. En cualquier clase de suelo se podrán parcelar los terrenos comprendidos en una finca afectada parcialmente a sistemas urbanísticos, en orden a la adquisición inmediata del lote afectado por la administración competente para su ejecución, aunque el lote restante de la finca no reúna las características de solar o, en su caso, su superficie sea inferior a la determinada por la legislación específica del suelo rústico, según corresponda.

2. En suelo urbano, se podrán parcelar los terrenos de una finca afectada parcialmente a calles o a vías en orden a regularizar alineaciones o a completar la red viaria, con el fin de ceder inmediatamente el lote afectado a la administración actuante y poder edificar el lote restante de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

3. Se podrán parcelar los terrenos comprendidos en una finca afectada parcialmente a la ejecución de un ámbito de actuación urbanística para aportar el lote correspondiente a la gestión inmediata de este ámbito, aunque el lote restante no reúna las características de solar o, en su caso, su superficie sea inferior a la determinada por la legislación específica del suelo rústico, según corresponda.

4. Los terrenos comprendidos en una finca que, en parte, tengan la condición de solar y, que en parte, estén clasificados como suelo rústico, se podrán parcelar para segregar el lote que tenga la condición de solar, aunque la superficie del lote restante sea inferior a la determinada por la legislación específica del suelo rústico.

5. Los terrenos comprendidos en una finca que, en parte, tengan la condición de solar y, en parte, estén afectados a la ejecución de un ámbito de actuación urbanística o de sistemas urbanísticos, se podrán parcelar para segregar el lote que tenga la condición de solar, aunque el ámbito de actuación urbanística no deba gestionarse inmediatamente o que los sistemas urbanísticos no deban adquirirse inmediatamente por la administración actuante.

TÍTULO VIII

Protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULOS I a IV y VI.

(Derogados).

CAPÍTULO V

Ejecución subsidiaria de órdenes de reposición de la realidad física alterada

Sección 1.^a Ámbito de aplicación

Artículo 425. *Regímenes reguladores de la ejecución subsidiaria.*

1. La ejecución subsidiaria de órdenes de reposición de la realidad física alterada dictadas por la administración, cuando sean ya firmes administrativamente y se hayan incumplido por parte de la persona obligada, se rige por las disposiciones del presente capítulo.

2. La reposición de la realidad física alterada que derive de la ejecución de resoluciones judiciales tendrá lugar de acuerdo con lo que el órgano jurisdiccional competente determine.

Sección 2.^a Actuaciones preliminares

Artículo 426. *Inicio de la ejecución subsidiaria.*

1. El órgano competente, según la normativa propia de cada administración, deberá dictar el acto expreso que decida la ejecución subsidiaria de la orden de reposición que la persona o las personas obligadas no hayan acatado voluntariamente. En defecto de norma específica, la competencia corresponderá al órgano que haya dictado la orden de reposición.

2. El acto que decida la ejecución subsidiaria se notificará a las personas que, en el momento de su adopción, consten como propietarias, así como también a todas las que sean titulares de derechos reales sobre el inmueble que puedan resultar afectados.

Artículo 427. *Suspensión de la ejecución.*

1. La ejecución subsidiaria de la orden de reposición sólo se podrá suspender cuando la persona que deba soportarla comunique, en el plazo máximo de dos meses desde la notificación del acto a que se refiere el artículo anterior, la voluntad de llevarla a cabo por sí misma.

2. En este caso, la suspensión quedará condicionada a la presentación de la solicitud de licencia para las obras y a la constitución de una garantía del 50 % del presupuesto de las actuaciones de reposición, mediante cualquiera de las formas admitidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

3. La solicitud de una licencia de legalización no será causa de suspensión, sin perjuicio de que, una vez obtenida, se deba dejar sin efecto la ejecución subsidiaria.

4. La suspensión deberá levantarse, y la administración actuante deberá retomar la ejecución subsidiaria, si la persona interesada incumple los plazos de la licencia concedida para llevar a cabo la orden de reposición. El levantamiento de la suspensión también implicará la imposibilidad de reiterar su solicitud y la pérdida de la garantía constituida, que deberá quedar vinculada a la satisfacción de los gastos generados por la ejecución subsidiaria.

5. La decisión de adopción o de levantamiento de la suspensión corresponderá al órgano encargado de llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición, de acuerdo con la normativa propia de cada administración, o según las disposiciones del acto a que se refiere el apartado 1 del artículo 426 de este Reglamento. En su defecto, la competencia corresponderá al mismo órgano que haya decidido la ejecución subsidiaria de la orden de reposición.

Artículo 428. *Alcance de la ejecución subsidiaria de la orden de reposición.*

1. La ejecución subsidiaria de la orden de reposición deberá incluir siempre la restitución al estado anterior a la comisión de la infracción, tanto de las edificaciones, de las construcciones o de las instalaciones como de los terrenos donde se ubican.

2. En los suelos clasificados como rústicos, la restitución de los terrenos podrá implicar, en su caso, que la administración realice trabajos de plantación y de conservación de la vegetación dirigidos a prevenir la erosión o los riesgos naturales, que deberán ser soportados por las personas propietarias sin derecho a indemnización por el tiempo que el proyecto técnico determine.

3. Las actuaciones de demolición se ajustarán a la orden dictada por la administración, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 425 de este Reglamento. Cuando sobre un inmueble recaigan dos o más órdenes de reposición acordadas por la misma administración, la ejecución subsidiaria se podrá realizar simultáneamente.

Artículo 429. *Proyecto técnico de las obras.*

1. Con carácter previo a la ejecución subsidiaria de la orden de reposición la administración actuante deberá elaborar y aprobar el proyecto técnico de las tareas de reposición.

2. La toma de las mediciones necesarias para redactar el proyecto técnico se deberá efectuar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 432 de este Reglamento.

Artículo 430. *Títulos administrativos habilitantes.*

1. La ejecución subsidiaria de la orden de reposición requerirá que la administración actuante obtenga el título administrativo habilitante correspondiente, así como las autorizaciones concurrentes que sean procedentes, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

2. Cuando la administración actuante sea un ayuntamiento, el título habilitante será el proyecto de obras que apruebe, de conformidad con lo establecido en el artículo 366 de este Reglamento.

Artículo 431. *Contratación de las obras.*

Una vez redactado el proyecto técnico y obtenido el correspondiente título administrativo habilitante, la ejecución material de las obras se encargará, mediante cualquiera de las modalidades recogidas en la normativa reguladora de la contratación del sector público, a la empresa que resulte adjudicataria, excepto en el caso de que la administración actuante lleve a cabo la reposición por sus propios medios.

Artículo 432. *Autorización y notificación de la entrada.*

1. Para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de las órdenes de reposición que impliquen entrada a domicilios y a otros lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de la persona titular, si éste no consta de forma expresa, deberá obtenerse previamente la autorización del correspondiente juzgado contencioso-administrativo.

2. No tendrán la consideración de domicilio los locales, los almacenes, las edificaciones y las construcciones no destinadas a morada humana, ni las viviendas inacabadas, cuando resulte acreditado en el expediente que no se encuentran ocupados de forma efectiva y permanente.

3. El consentimiento podrá solicitarse mediante requerimiento dirigido a la persona que conste como titular, que, en caso de no contestarse dentro del plazo conferido por la administración actuante, se entenderá tácitamente denegado.

4. Un vez autorizada o consentida la entrada, la administración deberá notificar a la persona propietaria el día y la hora del inicio de las tareas de reposición, así como, en su caso, la concesión del plazo que se prevé en el apartado 1 del artículo 435 de este Reglamento.

Sección 3.^a Actuaciones de ejecución de la orden de reposición

Artículo 433. Normativa sectorial.

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, la ejecución subsidiaria de la orden de reposición deberá adecuarse a las normas sectoriales que puedan resultar aplicables por las circunstancias de las edificaciones, las construcciones o las instalaciones afectadas, o por la naturaleza de los terrenos donde se ubican.

Artículo 434. Auxilio de las fuerzas de seguridad.

La administración actuante podrá solicitar en cualquier momento el auxilio de las fuerzas de seguridad para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición, usando sus propios efectivos o dirigiéndose a la autoridad de quien dependan.

Artículo 435. Retirada de bienes muebles y elementos desmontables.

1. Cuando la edificación, la construcción o la instalación afectada por la orden de reposición contuviese bienes muebles, o cuando formen parte de ella elementos desmontables que puedan ser recuperados, la administración actuante, con anterioridad al inicio de las tareas de reposición, deberá conceder a la persona propietaria un plazo mínimo razonable para que proceda a su retirada. Transcurrido este plazo, los bienes y elementos que no se hubiesen retirado se deberán tratar como residuos.

2. La existencia de bienes muebles y de elementos recuperables, dentro de una edificación que deba demolerse después del plazo concedido para su retirada, no suspenderá la ejecución de la orden de reposición, y los gastos que de ello se deriven deberán ir a cargo de la persona propietaria.

Artículo 436. Medidas técnicas y de seguridad.

Las tareas de la ejecución subsidiaria de la orden de reposición deberán tener en cuenta las medidas recogidas en las normas técnicas de edificación y en las normas de seguridad y de salud aplicables.

Artículo 437. Desconexión de los servicios.

1. La ejecución subsidiaria de la orden de reposición implicará desconectar de las redes de servicios a la edificación, la construcción o la instalación, excepto cuando se trate de eliminar sólo una parte de ésta y el suministro pueda mantenerse para la restante.

2. La administración actuante podrá requerir a tal efecto la colaboración de las empresas suministradoras, que deberán interrumpir obligatoriamente los suministros que puedan existir.

Artículo 438. Residuos de la reposición.

Los residuos resultantes de la reposición deberán recibir el tratamiento previsto en la normativa estatal e insular que regula la producción y la gestión de los residuos de construcción y de demolición.

Sección 4.^a Actuaciones posteriores a la ejecución subsidiaria

Artículo 439. Gastos derivados de la reposición.

1. La persona que, en el momento de notificarse el acto a que se refiere el artículo 426 de este Reglamento, sea propietaria de la edificación, de la construcción, de la instalación o del terreno, tendrá que abonar todos los gastos derivados de la orden de reposición. Las terceras personas adquirentes o sucesoras responderán subsidiariamente si devienen propietarias antes de que concluyan las actuaciones materiales de reposición.

2. El importe de los gastos deberá incluir, entre otros, los correspondientes a las tareas materiales de reposición, a la redacción de proyectos técnicos, a los títulos habilitantes pertinentes, a los tributos, a la gestión y al tratamiento de residuos, a la retirada de

materiales, a la restitución de los terrenos y, en general, a todos los que sean necesarios para ejecutar la orden de reposición.

Artículo 440. *Cobro de los gastos.*

El importe de los gastos deberá exigirse mediante el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva. La cantidad exigible podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución subsidiaria, a reserva de la liquidación definitiva.

Disposición adicional primera. *Informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.*

1. Los municipios de la isla de Mallorca con una población superior a 5.000 habitantes deben elevar a los plenos respectivos, con una periodicidad cuatrienal, el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el apartado 5 del artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, con respecto a la actividad desarrollada en el ámbito de su competencia.

A efectos de esta disposición, se entiende por actividad de ejecución urbanística de competencia municipal la que sea promovida por el ayuntamiento mediante la gestión directa o indirecta, y, en todo caso, cuando se ejecuten planes, sea cual sea la persona promotora.

2. El informe de seguimiento a que se refiere el apartado anterior deberá considerar los aspectos siguientes:

a) El cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental de los instrumentos de planeamiento, y las desviaciones resultantes eventuales en relación con las estimaciones realizadas en éstos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la hacienda local que pueda derivar del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica.

b) La relación de actuaciones, sus objetivos y finalidad, con identificación descriptiva y gráfica de su ámbito.

c) La relación de planes y del resto de instrumentos de gestión y de ejecución aprobados definitivamente para desarrollar cada actuación, con indicación de su publicación oficial.

d) Las determinaciones de la ordenación urbanística establecida en el planeamiento, con indicación de la clasificación de suelo, del ámbito y de los usos de la actuación, de los coeficientes de edificabilidad y de aprovechamiento, con distinción de las superficies destinadas a usos lucrativos, a dotaciones y, en su caso, las superficies destinadas a vivienda sometida a algún tipo de protección pública.

e) El presupuesto de ejecución material, de acuerdo con la contratación de las obras de urbanización y de acuerdo con el proyecto de urbanización o de dotación aprobado, o sus modificaciones.

f) La memoria de desarrollo de la ejecución de la actuación, que comprenderá el procedimiento de adjudicación de las obras de urbanización o de dotación; el grado de cumplimiento de los plazos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico con inclusión de la ejecución de las conexiones con los sistemas generales exteriores, el refuerzo o la ampliación de los existentes y, en su caso, el estado de ejecución de la edificación simultánea a la urbanización y la recepción de las obras de urbanización.

3. Una vez que el pleno del ayuntamiento haya aprobado el informe de seguimiento de la actividad de ejecución a que se refiere esta disposición, se dará publicidad telemática mediante su inserción en la dirección o en el punto de acceso electrónico del municipio y, asimismo, se dará traslado al Consejo Insular de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

4. El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística deberá adecuarse, en su caso, a los requerimientos que puedan derivar del sistema público de información sobre suelo y urbanismo a que se refiere la disposición adicional primera del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

Asimismo, el informe podrá tener los mismos efectos del seguimiento a que se refiere la legislación estatal y autonómica de las Illes Balears sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente, en el supuesto de que cumpla los requerimientos establecidos en la expresada legislación ambiental.

Disposición adicional segunda. *Modificación del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad.*

A los estrictos efectos de su aplicación en el ámbito territorial de la isla de Mallorca, se modifica el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad, en el sentido y contenidos siguientes:

a) Se modifica el apartado 1 del artículo 4, que pasa a tener el contenido siguiente:

«4.1 Las viviendas que sean resultantes de obras de nueva planta, ampliación, reforma y rehabilitación integral o parcial que afecten a más del 60% de su distribución, consolidación, restauración o cambio de uso, tendrán que cumplir las condiciones del anexo I.

Cuando, en una vivienda existente, se realicen obras de reforma o rehabilitación parcial que afecten a su distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%, se deberán cumplir las condiciones del cuadro del punto a) del apartado III del anexo I, pudiendo aceptarse las alturas libres existentes siempre que no sean inferiores a las establecidas como mínimas en el cuadro del punto a) del apartado III del anexo II.».

b) Se modifica el apartado 4 del artículo 7, que pasa a tener el contenido siguiente:

«7.4 No se podrán contratar definitivamente los servicios de suministro de agua, electricidad, gas o cualquier otro producto energético o de telecomunicaciones si la vivienda, el local o el edificio residencial no vivienda no dispone de cédula de habitabilidad en vigor o documento equivalente, sin perjuicio de la contratación provisional en los términos establecidos en el artículo 158 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.».

c) Se modifican las letras a) y c) del artículo 8, que pasan a tener el contenido siguiente:

«a) Cédula de primera ocupación. Es la que se expide cuando se han efectuado obras de nueva planta, ampliación, reforma y rehabilitación integral o parcial que afecten a más del 60% de su distribución, consolidación, restauración o cambio de uso, de acuerdo con las condiciones que, en cada caso, se establecen en el artículo 4.».

«c) Cédula de carencia. Es la que se expide en el caso de edificaciones totalmente finalizadas el día 1 de marzo de 1987 y que no dispongan de las cédulas anteriores.».

d) Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 10, que pasa a tener el contenido siguiente:

«La solicitud de cédula de habitabilidad con la modalidad de primera ocupación, una vez acabadas las obras, deberá adjuntar la documentación siguiente:

a) La que acredite la propiedad del inmueble o edificio.

b) La licencia municipal de obras o el documento acreditativo de su disposición. En el supuesto de locales y/o edificios residenciales no viviendas sujetos al régimen previsto en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, la declaración responsable o permiso de instalación y obras exigibles conforme a la Ley expresada.

c) El certificado final de obra y habitabilidad expedido por la persona directora de obra y la persona directora de la ejecución de la obra, que acredite que las obras se han ejecutado según el proyecto autorizado y que cumplen las condiciones exigidas

en los apartados 4.1, 4.3 y 4.4 del artículo 4 de este Decreto según sea, respectivamente, el caso de viviendas, de locales u otros edificios residenciales no incluidos en el concepto de viviendas definidas de acuerdo con el artículo 3.3 de este Decreto.

d) La licencia municipal de ocupación o de primera utilización o, si corresponde, un certificado municipal de innecesariadad de dicha licencia cuando la legislación sectorial aplicable no la exija.

e) Una fotografía actualizada del edificio objeto de la solicitud, fechada y firmada por el personal técnico certificante a que se refiere la letra c) de este apartado, en la que se describa debidamente su situación o emplazamiento.

f) Un plano de emplazamiento del edificio, con indicación de los datos catastrales necesarios para su localización, firmado por el personal técnico certificante a que se refiere la letra c) de este apartado.”.

e) Se modifica el apartado 3 del artículo 11, que queda redactado de la manera siguiente:

En los supuestos en que el elemento para el que se solicite la cédula de habitabilidad esté ubicado en suelo clasificado como urbano, cuando la persona solicitante de la cédula de habitabilidad de primera ocupación aporte justificante de la solicitud de licencia municipal de primera ocupación y acredite que ha transcurrido el plazo legal previsto para su resolución, el Consejo Insular requerirá de oficio al ayuntamiento para que en el plazo de quince días, a contar de la fecha de notificación del requerimiento, le comunique la resolución, si corresponde, de dicha solicitud de licencia o, en su caso, las causas que imposibiliten su resolución. Este trámite supondrá la interrupción del plazo de resolución del procedimiento de solicitud de expedición de la cédula de habitabilidad.

En el caso de no recibir contestación alguna dentro de este plazo, se entenderá que, a los solos efectos de proseguir con la tramitación y resolución de la solicitud de cédula de habitabilidad, se cumple el requisito establecido en la letra d) del artículo 10.1. En ningún caso la expedición de la cédula de habitabilidad de primera ocupación, otorgada de conformidad al procedimiento previsto en este apartado, supondrá la adquisición de facultades contrarias a la legislación o al planeamiento urbanístico vigente.

En los supuestos de solicitud de cédula de habitabilidad de primera ocupación en elementos ubicados en suelo clasificado como urbanizable o rústico, se deberá aportar en todo caso la documentación a que se refiere la letra d) del apartado 1 del artículo 10.”

f) Se modifican los apartados 1 y 3 del artículo 12, que pasan a tener el contenido siguiente:

«12.1 El plazo para otorgar la cédula de habitabilidad es de un mes, a contar desde la presentación de la solicitud, acompañada de todos y cada uno de los documentos exigidos, para cada caso, en el artículo 10.».

«12.3 Transcurrido el plazo de un mes, a contar desde que la documentación esté completa, se entenderá que la falta de resolución del Consejo Insular tiene carácter estimatorio de la solicitud y la persona interesada podrá solicitar un certificado que acredite el silencio producido, todo ello en los términos recogidos en el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.»

Disposición adicional tercera. *Exención de la implantación de la red de saneamiento.*

1. De acuerdo con lo previsto en la disposición adicional octava de la LOUS, y sin perjuicio de lo establecido para los asentamientos en el medio rural, asimismo excepcional y motivadamente el planeamiento urbanístico general podrá prever ámbitos de suelo urbano donde no resulte exigible la existencia de red de saneamiento, siempre que se cumpla alguno de los requisitos siguientes:

a) Que la ejecución de la red de saneamiento suponga, por las características geomorfológicas de la zona o por la baja intensidad del núcleo, un coste manifiestamente elevado.

b) Que su implantación no suponga ninguna ventaja para el medio ambiente.

2. Los requisitos de excepción a los que se refiere el apartado 1 anterior se deberán acreditar, respectivamente y según corresponda:

a) En la memoria del plan general, con la previa justificación de que la suma de los costes de implantación, de mantenimiento y de explotación de los sistemas o elementos de carácter individual de cada una de las parcelas o solares, resulta de una cuantía inferior a la de los costes correspondientes a una red conjunta de saneamiento. En la justificación de los costes de los sistemas individuales, se deberá considerar igualmente que alcanza el mismo nivel de tratamiento adecuado que el que establece la planificación hidrológica.

b) En la memoria ambiental, justificando objetivamente la mayor ventaja para el medio ambiente de la previsión de sistemas individuales, singularmente en orden a la generación de problemas sanitarios, o de riesgo de contaminación de aguas superficiales, fuentes o pozos de aguas subterráneas. En todo caso, se deberán acreditar los requerimientos establecidos en la planificación hidrológica en cuanto a la protección del dominio público hidráulico y para evitar que se deterioren las masas de agua; y que se alcanza el mismo nivel de tratamiento adecuado que el que establece la planificación hidrológica.

3. En caso de concurrir las circunstancias de excepción para la implantación de la red de saneamiento a que se refiere el apartado 1 anterior, el planeamiento deberá prever preceptivamente, a efectos de autorizar cualquier tipo de obra de construcción o de edificación, la instalación de sistemas de depuración de aguas residuales de carácter individual como depuradoras de agua o fosas sépticas estancas y homologadas. En todo caso, estos sistemas deberán disponer de los requerimientos de recogida, tratamiento y evacuación o almacenamiento que determine la planificación hidrológica.

Disposición adicional cuarta. *Publicidad telemática de los instrumentos de ordenación territorial aprobados por el Consejo Insular de Mallorca y de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.*

1. El Consejo Insular de Mallorca publicará por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial cuya aprobación tenga atribuida dentro de su ámbito de competencia.

2. Los ayuntamientos de la isla de Mallorca, de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y de acuerdo con el apartado 4 del artículo 12 de la LOUS deberán posibilitar de manera efectiva a la ciudadanía la consulta actualizada de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos por medios telemáticos.

En los municipios de menos de 5.000 habitantes, dicha publicación telemática se podrá realizar a través de los órganos del Consejo Insular de Mallorca que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con éstos, que deberán prestarles la cooperación mencionada.

3. Sin perjuicio del deber de remisión de los ejemplares de los instrumentos de planeamiento que aprueben definitivamente sus órganos con competencia urbanística al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, al que se refiere el apartado 2 del artículo 53 y el apartado 1 del artículo 58 de la LOUS y los concordantes de este Reglamento, el Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 80 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y medidas tributarias, colaborará y cooperará activamente en las acciones que desarrolle el Gobierno de las Illes Balears para desarrollar y gestionar el sistema de información territorial al que se refiere el expresado artículo y el apartado 4 de la disposición final segunda de la LOUS.

Disposición adicional quinta. *Competencias orgánicas del Consejo Insular de Mallorca en materia de protección de la legalidad urbanística.*

(Derogada).

Disposición transitoria primera. *Instrumentos de planeamiento vigentes.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes día 29 de mayo de 2014 conservarán su vigencia y ejecutividad hasta que se revisen o se cumplan o ejecuten totalmente de acuerdo con sus previsiones. Sin embargo, las determinaciones de los expresados instrumentos que contradigan las disposiciones de la LOUS y de este Reglamento se considerarán inaplicables. En cualquier caso, las determinaciones de estos planes deben interpretarse de conformidad con la LOUS y este Reglamento.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 anterior, los planes de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico general que, en la citada fecha de 29 de mayo de 2014, estuvieran en situación legal y real de ejecución, porque tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda, deben someterse al régimen jurídico vigente en el momento en que se aprobó la ordenación de su ámbito.

3. (Derogada).

Disposición transitoria segunda. *Instrumentos de planeamiento en curso de aprobación.*

1. Los procedimientos relativos a los planes y otros instrumentos de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación el día 29 de mayo de 2014:

a) Adaptarán sus determinaciones a lo previsto en la LOUS y en este Reglamento, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación inicial.

b) Se tramitarán de acuerdo con las determinaciones sobre la ordenación de los procedimientos y de las competencias administrativas que contiene la LOUS y este Reglamento, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación provisional, si dicha aprobación provisional resultara exigible.

2. A los estrictos efectos de la aplicación de la letra a) del apartado 1 anterior de esta disposición transitoria, se entiende superado el trámite de aprobación inicial cuando el órgano competente haya adoptado dicho acto o acuerdo expreso y con las formalidades legalmente exigibles, con relación en todo caso a la documentación sustantiva y ambiental que sea exigible al instrumento de planeamiento correspondiente, sin necesidad de que se haya completado el trámite de información pública.

Disposición transitoria tercera. *Suelo dotacional de equipamiento público escolar.*

En ausencia de normativa o planificación sectorial aprobada por el Gobierno de las Illes Balears que ordene los requerimientos de las reservas de suelo con uso escolar o educativo, se considerará que requiere una parcela mínima de cuatro mil quinientos metros cuadrados para la enseñanza infantil y de primaria, y otra parcela mínima de seis mil metros cuadrados para la enseñanza secundaria obligatoria y bachiller, con referencia a la circunscripción escolar.

Disposición transitoria cuarta. *Régimen transitorio de exclusión de reserva de vivienda de protección pública en el planeamiento.*

1. Hasta que el Gobierno de las Illes Balears apruebe la disposición reglamentaria a que se refiere la letra e) del artículo 41 de la LOUS, quedan excluidos de fijar la reserva de suelo con destino a la construcción de vivienda de régimen de protección pública los municipios de la isla de Mallorca con una población inferior a los 3.000 habitantes de derecho.

2. Asimismo, es de aplicación por lo que se refiere a la expresada la reserva que prevé la letra e) del artículo 41 de la LOUS, la moratoria establecida en su disposición transitoria séptima, en cuanto a las actuaciones que reúnan las condiciones que en ella se determinan.

3. No obstante lo previsto en los apartados anteriores, los municipios de la isla de Mallorca de forma potestativa pueden fijar en los instrumentos de planeamiento respectivos las zonas de reserva que prevé el expresado artículo 41 de la LOUS, así como calificar suelo para la construcción de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible, en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 73 de este Reglamento.

Disposición transitoria quinta. *Estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle que exigiese expresamente el planeamiento vigente en fecha 29 de mayo de 2014, momento de la entrada en vigor de la LOUS, y también los que resulten necesarios de acuerdo con el expresado planeamiento, se podrán tramitar de acuerdo con la normativa anterior hasta que se aprueben los planes generales adaptados a las determinaciones de la LOUS.

2. Únicamente a los efectos previstos en el apartado 1 de esta disposición, en suelo urbano, los estudios de detalle podrán prever el primer señalamiento de alineaciones y rasantes, entendiéndose esta determinación como el señalamiento originario de los mencionados elementos que tengan que aplicarse con relación al viario interior u otras calificaciones que así lo requieran dentro del ámbito interno del estudio de detalle, completando sin alteración las que prevé el plan general, parcial o especial, sin que tampoco puedan alterar las definidas en los futuros enlaces en el viario existente.

Disposición transitoria sexta. *Remisión de los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.*

Hasta que el Gobierno de las Illes Balears constituya formalmente el Archivo de Urbanismo de las Illes Balears o se proceda al desarrollo reglamentario al que se refiere la letra a) del apartado 2 de la disposición final segunda de la LOUS, la remisión de los ejemplares de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca o por los municipios de esta isla a que se refiere el artículo 168 de este Reglamento, así como el resto de instrumentos o documentación que, de acuerdo con la LOUS y este Reglamento, deba remitirse igualmente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, se efectuará al órgano autonómico que determine la normativa de organización y de atribución de competencias del Gobierno de las Illes Balears.

Disposición transitoria séptima. *Municipios sin instrumento de planeamiento general.*

1. En los municipios de la isla de Mallorca que, a la entrada en vigor de este Reglamento, no dispongan de un instrumento de planeamiento urbanístico general aprobado definitivamente de acuerdo con la legislación anterior a la LOUS, serán de aplicación las normas siguientes:

a) En suelo urbano, las que determinan los apartados 3 a 8 de la disposición transitoria decimosexta de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, salvo que el municipio disponga de un proyecto de delimitación de suelo urbano aprobado definitivamente que establezca normas más restrictivas.

b) En suelo rústico, las que determina el Plan Territorial Insular de Mallorca, de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 de la disposición transitoria decimosexta de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las normas de aplicación directa establecidas en el capítulo V del título II de este Reglamento.

Disposición transitoria octava. *Expedición de cédulas de habitabilidad de primera ocupación y contratación definitiva de suministro de servicios.*

(Derogada).

Disposición transitoria novena. *Núcleos rurales preexistentes ubicados en áreas de asentamiento en paisaje de interés.*

1. Los núcleos rurales en suelo rústico delimitados por el planeamiento general o especial en las áreas de asentamiento en paisaje de interés a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, se continuarán rigiendo por la normativa vigente en el momento de su delimitación, sin perjuicio de su consideración como asentamiento en el medio rural porque cumplen con los requisitos fijados en el

apartado 1 de la disposición adicional sexta de la LOUS y de las modificaciones que, a tal efecto, se introduzcan en el planeamiento en su adaptación.

2. Los terrenos que conforman los núcleos rurales a que se refiere el apartado 1 anterior, que no cumplan con los requisitos fijados en el apartado 1 de la disposición adicional sexta de la LOUS, se continuarán rigiendo por la normativa vigente en el momento de su delimitación. El planeamiento general de los municipios de Calvià y Palma, en el momento de su adaptación a la LOUS podrá ordenar los ámbitos de los núcleos rurales ubicados en las áreas de asentamiento en paisaje de interés a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, alternativamente:

a) Mediante su clasificación como suelo urbano de asentamiento en el medio rural, de acuerdo con lo previsto en los artículos 24.1.a) y 26 de la LOUS.

b) Mediante su clasificación como suelo rústico con régimen de asentamiento en paisaje de interés, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la citada Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears. En este caso, las determinaciones referentes a parcela mínima, tipología y condiciones de la edificación no deberán ajustarse a las condiciones generales que se establecen en los títulos III y IV de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears y en el título I de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, si bien las condiciones referidas deberán definirse por el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento especial, de acuerdo con los criterios de conservación de la trama y tipología propias de estos tipos de asentamiento y en las condiciones que determine el Plan Territorial Insular de Mallorca. Asimismo, en este caso el planeamiento podrá establecer las determinaciones que prevé el apartado 5 del artículo 76 de este Reglamento.

Disposición transitoria décima. *Atribuciones orgánicas insulares.*

Desarrollo de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

1. Los terrenos a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, se podrán clasificar como suelo urbano con los requisitos y condiciones que en ella se establecen. El ámbito que se delimite a efectos de la clasificación en el procedimiento de la revisión del planeamiento general, en todo caso, sólo puede estar incluido dentro del perímetro correspondiente al sector de suelo urbanizable o de suelo apto para la urbanización previsto en el expresado planeamiento general objeto de revisión y que fue reclasificado a suelo rústico por una norma de rango legal posterior.

2. Si el planeamiento general que se revisa optase por la clasificación de suelo urbano de los terrenos a que se refiere el apartado anterior, deberá contemplar una unidad de actuación urbanística en la que, en todo caso, se tendrán que incluir estos terrenos.

3. La ordenación que establezca el documento de revisión del planeamiento general deberá tener en cuenta los requisitos siguientes:

a) Se tendrá que garantizar el cumplimiento efectivo de los deberes y obligaciones que prevé el apartado 2 de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en cuanto a cesión de suelo destinado a sistemas viarios; así como de suelo destinado al cumplimiento de los estándares dotacionales de aparcamientos, equipamientos y espacios libres públicos que prevé el artículo 43.4 de la Ley expresada. En este último caso, en la proporción que corresponda de acuerdo con los parámetros que prevé aquel precepto, en función del tipo de uso predominante; proporción que se deberá aplicar a partir del ámbito de la unidad de actuación correspondiente a los terrenos consolidados por la edificación a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta.

Los suelos de cesión obligatoria para el cumplimiento de los estándares dotacionales tendrán la condición de sistemas urbanísticos locales, incluidos en una unidad de actuación según establezca la ordenación de la revisión del planeamiento general.

El deber de cesión de suelo con destino al aprovechamiento urbanístico público a que se refiere el artículo 24.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes

Balears deberá corresponder igualmente con el que deriva de la superficie del suelo clasificado como urbano del ámbito de la unidad de actuación correspondiente a los terrenos consolidados por la edificación a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta; y como mínimo deberá ser de un porcentaje del 15 %, de acuerdo con el artículo 29.3.d) de la Ley; sin perjuicio de su incremento hasta alcanzar el 20 % en las circunstancias que en él se determinan.

b) En ningún caso la ordenación podrá prever como supuestos de imposibilidad física del cumplimiento de los deberes legales de cesión de terrenos:

1.º El que corresponde a los terrenos destinados o que constituyen la red de infraestructura viaria, dado que constituye un requisito legal derivado de su condición como servicio urbanístico básico preexistente a que se refiere el artículo 22 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, al que remite el punto 1 de su disposición transitoria decimocuarta.

2.º El que corresponde a los terrenos constitutivos de los sistemas urbanísticos de cesión obligatoria correlativos a los estándares dotacionales de aparcamientos, equipamientos y espacios libres públicos a los que se refiere el artículo 43.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en el supuesto de que, una vez delimitado el ámbito que se clasifique como suelo urbano de acuerdo con el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley expresada, quede aún, dentro del antiguo perímetro del polígono o sector de suelo urbanizable o apto para la urbanización, una superficie de suelo suficiente para ubicar el correspondiente a estos estándares dotacionales, y la legislación y los instrumentos de ordenación territorial permitan su transformación a efectos de la implantación de dichos sistemas. En este caso, la superficie de suelo necesaria se deberá incluir en la delimitación de la unidad de actuación urbanística a efectos de gestión.

3.º El que corresponde a los terrenos con destino al aprovechamiento urbanístico público, tanto en el supuesto de que la superficie restante de suelo apto para la edificación clasificada como suelo urbano y no ocupada materialmente resulte suficiente, o, en su caso, en una parte proporcional y/o con construcciones ubicadas en la parte consolidada por la edificación preexistente; como igualmente en el supuesto de que se pueda materializar mediante la cesión de suelo urbano equivalente con aprovechamiento lucrativo en otros terrenos exteriores. En este último caso, la superficie de suelo necesaria se deberá incluir en la delimitación de la unidad de actuación urbanística a efectos de gestión.

c) En todo caso, las cantidades substitutorias en metálico de los deberes legales de cesión de terrenos, quedarán afectas bien a las finalidades de adquisición de suelo dotacional, o bien a su integración en el patrimonio público municipal de suelo en el caso del suelo de aprovechamiento urbanístico público, según corresponda.

d) Se deberán respetar las limitaciones establecidas en el apartado 3 de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, relativas a la prohibición de incremento del aprovechamiento urbanístico de las parcelas lucrativas y al mantenimiento de los usos de los terrenos.

Disposición derogatoria.

A la entrada en vigor de este Reglamento, quedan derogadas todas las disposiciones del mismo rango o de un rango inferior aprobadas por el Consejo Insular de Mallorca que se opongan a lo que en él se dispone.

Disposición final primera. *Desplazamiento de la aplicación en la isla de Mallorca de normativa de rango reglamentario.*

A la entrada en vigor de este Reglamento, la normativa de rango reglamentario que se indica a continuación dejará de ser aplicable en el ámbito territorial de la isla de Mallorca:

a) El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico.

b) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de gestión urbanística.

c) El Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística, incluidos sus artículos 18 a 28.

d) El Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las corporaciones locales.

e) El Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de edificación forzosa y registro municipal de solares.

f) El Decreto 38/1987, de 4 de junio, sobre recepción de urbanizaciones por los ayuntamientos.

g) El Decreto 121/1987, de 17 de diciembre, sobre instalación de servicios de electricidad y telefonía en obras de nueva construcción.

h) El Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial.

Disposición final segunda. *Actualización de la concordancia de las remisiones a preceptos de normativa estatal a derogar en aplicación de la Ley 20/2014, de 29 de octubre.*

El pleno del Consejo Insular de Mallorca, una vez esté en vigor el correspondiente texto refundido a que se refiere la letra h) del artículo 1 de la Ley 20/2014, de 29 de octubre, por la que se delega en el Gobierno la potestad de dictar varios textos refundidos, y en consecuencia, de acuerdo con su artículo 2 se produzca la derogación expresa del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y los preceptos afectados de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; deberá proceder a la actualización de las remisiones que se efectúan en este Reglamento a preceptos de las expresadas normas de rango legal, de acuerdo con la nueva numeración que resulte del texto refundido resultado de la delegación legislativa. La actualización expresada, que en ningún caso podrá suponer alteración de contenidos materiales, se publicará en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este Reglamento entrará en vigor al cabo de un mes desde su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.